



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448531

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011370-93.2023.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes CLICIA OLIVEIRA DE SALES (JUSTIÇA GRATUITA) e CARLOS SILVESTRES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JDJ CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1011370-93.2023.8.26.0602

APELANTES: CARLOS SILVESTRE DA SILVA e CLICIA OLIVEIRA DE SALES SILVA

APELADA: JDJ CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

JUIZ: RODRIGO TELLINI DE AGUIRRE CAMARGO

VOTO Nº 38.868

***APELAÇÃO** – Ação de Adjudicação Compulsória – Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel – Pretensão de imediata transferência do imóvel e ressarcimento das taxas e impostos adimplidos pela autora – Sentença de procedência – Inconformismo dos réus, alegando, basicamente, que não há prova de pagamento do IPTU, sendo devida em seu favor indenização por danos morais – Descabimento – Ausência de motivo justificável para a efetiva transferência do imóvel para si – Instrumento firmado entre as partes que expressamente previu a obrigação de transferência após a quitação do preço – Aplicação do princípio do pacta sunt servanda – Recurso desprovido.*

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra decisão proferida pelo MM. Juiz da 6ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, em Ação de Adjudicação Compulsória, proposta por JDJ CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra CARLOS SILVESTRE DA SILVA e CLICIA OLIVEIRA DE SALES SILVA, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para determinar a adjudicação compulsória do imóvel descrito na inicial, com expedição de mandado para que o Registro de Imóveis

competente promova a transferência da propriedade em favor da autora, arcando os réus com os custos de escritura e registro, bem como para condenar os réus ao ressarcimento dos valores pagos pela autora a título de tributos e encargos relativos ao imóvel, devidamente acrescidos de correção monetária pelo IPCA e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação. Em razão da sucumbência, condenou os réus ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa. Ainda, para julgar improcedente o pedido reconvenicional, condenando os reconvintes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da reconvenção.

Apelam os réus, pugnando pela reforma da sentença sob o argumento de que não há prova nos autos quanto ao pagamento dos impostos pela autora. Salientou que sofreram danos morais pela conduta da autora, de modo a ser procedente o pedido reconvenicional.

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrarrazoado.

É o breve relatório do necessário.

Cuida-se de ação ajuizada pela autora contra os réus, objetivando a imediata transferência do bem para o nome dos réus, além do ressarcimento das despesas incidentes sobre o imóvel, adimplidas pela autora. Segundo se extrai dos autos, as partes celebraram contrato de compromisso de compra e venda em 31 de julho de 2014, referente ao imóvel identificado como casa nº 28, quadra B, do Condomínio Residencial Village Amato, sendo incontroversa a quitação do imóvel pelos réus.

Pois bem.

Em que pesem as alegações dos réus, a r. sentença não merece reparo.

Da análise dos autos, verifica-se que as partes firmaram, aos 31 de julho de 2014, “Instrumento Particular de Compra e Venda”, objetivando a aquisição de unidade autônoma, pelo valor total de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais).

Note-se que no referido instrumento, mais especificamente, na cláusula 21 e 21.1, as partes convencionaram que após a quitação integral do preço, a escritura pública seria outorgada, obrigando-se os compradores aos respectivos registros e averbações (cfr. fls. 33/46).

Desse modo, levando-se em conta os claros termos do instrumento, livre e espontaneamente ajustado pelas partes, vislumbra-se possível a pretensão da autora de compelir os réus a transferir o bem para si, além do ressarcimento dos valores desembolsados a título de taxas condominiais e impostos sobre o bem, diga-se, de débitos posteriores à imissão dos réus na posse do imóvel.

Com efeito, sabe-se que celebrada a transação e não havendo vício de vontade, não se justifica a pretensão dos réus de desconsiderá-la para afastar sua responsabilidade, devendo ser cumprido o instrumento na forma pacutada. Mesmo porque, foram regularmente notificados pela autora em momento anterior ao ajuizamento da demanda (cfr. fls. 53/54).

O que se deflui dos autos é que os réus, cientes de sua obrigação contratual, pretenderam se desvincular de sua responsabilidade, o que não é mais possível dada à aplicação do princípio basilar dos contratos, que é o

da força obrigatória das convenções - “Pacta sunt servanda”, que como nos ensina ORLANDO GOMES:

"O princípio de força obrigatória consubstancia-se na regra de que o contrato é lei entre as partes. Celebrado que seja, com observância de todos pressupostos e requisitos necessários à sua validade, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos. O contrato obriga os contratantes, sejam quais forem as circunstâncias em que tenha de ser cumprido. Estipulado validamente seu conteúdo, vale dizer, definidos os direitos e obrigações de cada parte, as respectivas cláusulas têm, para os contratantes, força obrigatória. Diz-se que é intangível, para significar-se a irretratabilidade do acordo de vontades". (In, obra do autor citado, "Contratos", Forense, 6ª edição - 1978, página 44).

Assim, como dito, a sentença não comporta reparos e o recurso não prospera. Ressaltando a inoccorrência de danos morais diante do patente descumprimento contratual por parte do réus.

Ante o exposto, nego provimento ao recuro.

Por fim, levando em conta o trabalho adicional desenvolvido pelo patrono da autora em decorrência do presente recurso, majorados os honorários advocatícios aplicados na sentença, ficam definitivamente fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, com fundamento no artigo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

85, parágrafo 11º, do Código de Processo Civil.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator