



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002984

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1049473-79.2017.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes NANCYRA DOS REIS MORAES (JUSTIÇA GRATUITA), AGENY MARIA DA ROCHA (JUSTIÇA GRATUITA), TEREZA CRISTINA DAMASCENO (JUSTIÇA GRATUITA), DEJAINÉ MELO DOS SANTOS COSTA (JUSTIÇA GRATUITA), MARCELO JOSÉ COSTA (JUSTIÇA GRATUITA), JOSÉ ANTONIO COMARIN GELOTTI (JUSTIÇA GRATUITA), HELENA MARIA RAMPIM GELOTTI (JUSTIÇA GRATUITA), ELISMAR ALVES DE MOURA (JUSTIÇA GRATUITA), VANUZA APARECIDA ALEXANDRE MOURA (JUSTIÇA GRATUITA), MARCELO DE CASTRO (JUSTIÇA GRATUITA), VANESSA JANANDRÉ PRADO CASTRO (JUSTIÇA GRATUITA), ARTHUR CELLINI NETO (JUSTIÇA GRATUITA), PATRÍCIA MASTRANGELO IZAIAS CELLINI (JUSTIÇA GRATUITA), EDSON LUIZ DE ALMEIDA MELO (JUSTIÇA GRATUITA), PAMELA ANDRESSA ALVES FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e THIAGO AFONSO FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COOPERTETO COOPERATIVA HABITACIONAL DE RIBEIRÃO PRETO/PERTETO COOPERATIVA HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1049473-79.2017.8.26.0506
Parte Apelante: Vanuza Aparecida Alexandre Moura (Justiça Gratuita) e outros
Parte Apelada: Cooperteto Cooperativa Habitacional de Ribeirão Preto
Comarca: Pretoperteto cooperativa habitacional ribeirão preto
Voto nº: Ribeirão Preto
00473

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – COOPERATIVA HABITACIONAL – COMPROVAÇÃO DE QUITAÇÃO DO PREÇO – PROCEDIMENTOS EXECUTÓRIOS EM TRÂMITE – INVIABILIDADE DE DECISÃO ANTECIPADA – DANOS MORAIS – INOCORRÊNCIA.

Pretensão dos autores ao reconhecimento da quitação de imóveis adquiridos por meio de cooperativa habitacional, adjudicação compulsória e indenização por danos morais.

Extinção do processo em relação a coautores cujas quititações dependem de procedimentos executórios ainda em trâmite. Inviabilidade de antecipar decisão sobre adjudicação compulsória sem a comprovação da integral quitação do preço.

Pedido de intimação da cooperativa para exibição de documentos não caracteriza inversão do ônus da prova. Ônus de demonstrar o pagamento recai sobre os autores, inexistindo presunção de quitação por ausência de exibição de documentos pela ré.

Danos morais não configurados. Ausência de demonstração de repercussão à psique ou à honra dos autores pelo atraso na outorga das escrituras. O mero decurso do tempo não

evidencia prejuízo significativo.

Sentença mantida quanto à improcedência do pedido de indenização por danos morais e reconhecimento da adjudicação apenas aos coautores que comprovaram integral quitação.

SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO

Vistos.

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto pela parte autora, contra a sentença proferida às fls. 1.331/1.336, cujo relatório ora se adota, que julgou extinta a ação em relação aos coautores Nancyra dos Reis Moraes, Tereza Cristina Damasceno, Elismar Alves de Mora, Vanuza Aparecida Alexandre Moura, Marcelo de Castro, Vanessa Janandré Padro Castro, Arthur Cellini Neto, Patrícia Mastrangelo Izaias Cellini, Edson Luiz de Almeida Melo, Pamela Andressa Alves Ferreira e Thiago Afonso Ferreira e parcialmente procedente em relação aos coautores Ageny Maria da Rocha, Dejaine Melo dos Santos Costa, Marcelo José Costa, José Antônio Comarin Gelotti e Helena Maria Rampim Gelloti.

Inconformada, a parte autora pugna pela reforma da sentença, sob a alegação de que houve solicitação (fl. 1.309) de que a parte apelada acostasse os extratos dos depósitos judiciais de Elismar, Vanusa, Marcelo de Castro, Vanessa e Edson, bem como que a cooperativa informasse se nesses termos de adesão o contrato já constaria como quitado. Destaca que esse pedido não foi apreciado, assim como o pleito de inversão do ônus da prova, considerando que se

trata de um contrato de compra e venda, motivo pelo qual deveria ser aplicado o CDC. Considerando que os cooperados Tereza Cristina Damasceno, Elismar Alves de Moura, Vanuza Aparecida Alexandre Moura, Marcelo de Castro, Vanessa Janandré Prado Castro e Edson Luiz de Almeida Melo efetivaram a quitação por meio de depósitos judiciais, é imprescindível que a apelada reconheça a quitação dos imóveis. No mérito, retoma a alegação de que o pedido efetuado às fls. 1.307/1.309 não foi examinado, que é necessária a inversão do ônus da prova e que os contratos foram quitados por depósitos judiciais. Pleiteia a adjudicação dos imóveis para regularizar a propriedade. Diz que a apelantes Ageny Maria da Rocha quitou sua unidade em 09/11/2012, Dejaine Melo dos Santos Costa e Marcelo José Costa, em 11/09/2009 e José Antônio Comarin Gelotti e Helena Maria Rampim Gelotti, em 13/04/2011, de modo que deveria haver condenação ao pagamento por danos morais, em razão do tempo transcorrido, em razão do seu caráter punitivo. Assim, requer o provimento do recurso para o fim de reformar parcialmente a sentença, deferindo o pedido de adjudicação, de danos morais, com inversão do ônus da prova, condenando a apelada a quitar débitos existentes frente à prefeitura municipal, uma vez que já foram repassados os montantes devidos ao DAERP e de IPTU.

Recurso tempestivo, isento de preparo e processado. Decorreu o prazo para resposta sem que ele fosse certificado, dado que a parte contrária permaneceu revel, requerendo a parte a autora a remessa dos autos à segunda instância (fl. 1.353), o que foi deferido pelo juízo (fl. 1.354).

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. JOÃO BATISTA VILHENA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 170/2024, com conclusão dos autos em 07/10/2024.

É o relatório.

A parte autora ajuizou a presente ação contra Cooperteto – Cooperativa Habitacional Ribeirão Preto e Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto afirmando que cada um dos coautores adquiriu um imóvel residencial por meio da cooperativa. Todavia, eles foram edificados em um único imóvel cadastrado perante o órgão público, em nome da Cooperativa. Alegaram que os valores que vinham sendo pagos à cooperativa não estavam sendo repassados à Prefeitura, de modo que havia uma dívida acumulada de 32 mil reais de IPTU e de 10 mil reais de água. Disseram que a cooperativa também onerou, em 100% o valor das parcelas que vinham sendo pagas, de modo unilateral, sem justificativa. Assim, alguns passaram a efetuar os depósitos em juízo. Deste modo, pleitearam o reconhecimento da quitação daqueles que efetuaram pagamentos extrajudicialmente e judicialmente, perante uma Ação Civil Pública, o reconhecimento da propriedade dos imóveis, a regularização do cadastro perante a Prefeitura Municipal, a condenação da Cooperteto a quitar os débitos existentes frente à

Prefeitura Municipal e a condenação das requeridas a lhes pagar indenização por danos morais.

O juízo determinou a redistribuição dos autos à Vara da Fazenda Pública (fl. 1.243).

Os autores emendaram a inicial para que também fosse reconhecida a quitação do imóvel dos autores ARTHUR CELLINI NETO E PATRICIA que realizaram o pagamento via depósitos judiciais na Ação de nº 0046640-18.2011.8.26.0506 (fls. 1.246/1.247).

O juízo da Fazenda Pública determinou a emenda da petição inicial para excluir do polo passivo a pessoa jurídica de direito privado mencionada (Cooperteto), inclusive toda a causa de pedir/pedido a ela relacionada, e manter apenas as pretensões voltada contra a Fazenda Municipal, restringindo também o número de participantes (fls. 1.248/1.249).

A parte autora pleiteou o prosseguimento da ação somente contra a cooperativa e a exclusão do polo passivo da Prefeitura, redistribuindo-se novamente o feito (fls. 1.256/1.257), o que foi admitido pelo juízo (fl. 1.258).

Às fls. 1.307/1.309 a parte autora afirmou:

“Outrossim, deram início ao cumprimento de sentença, através dos Defensores Públicos, os

*seguintes requerentes: TEREZA CRISTINA DAMASCENO - Habilitação (0009389-82.2019.8.26.0506); ELISMAR ALVES DE MOURA E VANUZA APARECIDA ALEXANDRE MOURA (1002228-82.2011.8.26.0506) (72); MARCELO DE CASTRO E VANESSA JANANDRÉ PRADO CASTRO (1002261-72.2011.8.26.0506) (183); e EDSON LUIZ DE ALMEIDA MELO (1002226-15.2011.8.26.0506 (44) - proc. de execução), ademais, os referidos procedimentos executórios ainda se encontram em trâmite.”
[destaques nossos]*

Em relação a tais autores, a sentença registrou:

“Temos, portanto, que ambas as ações supra referidas estão em fase de liquidação, fato reconhecido pelos autores em sua manifestação de págs. 1307/1309, o que inviabiliza terminantemente que este Juízo possa aferir sobre a necessária quitação dos contratos de compra e venda dos imóveis, relativamente aos coautores Nancyra, Tereza, Elismar, Vanuza, Marcelo de Castro, Vanessa, Arthur, Patrícia, Edson, Pamela e Thiago.” [destaques nossos]

Está bem evidenciado nos autos que a própria parte autora reconheceu que os depósitos judiciais feitos por Tereza, Elismar, Vanuza, Marcelo de Castro, Vanessa e Edson foram realizados em procedimentos que ainda estavam em trâmite, justamente o que foi usado como fundamento pela sentença para que a pretensão deles não fosse desde logo julgada.

A sentença ainda deixou claro que:

“Não se discute sobre a boa-fé desses referidos coautores, mas sim se preenchem os requisitos indispensáveis ao reconhecimento da adjudicação compulsória, a qual possa permitir ao Juízo suprir a manifestação de vontade do proprietário registral, que se recuse a outorgar a escritura pública de compra e venda do imóvel, sendo, por conta disso, indispensável a comprovação da quitação do preço, ausente nos autos relativamente a eles.”

Ainda que se pudesse cogitar de inversão do ônus da prova, ele não seria suficiente para presumir pagamentos que ainda estavam em discussão em procedimentos próprios.

Diferentemente do que propõe a parte apelante, não é possível presumir que todos os pagamentos que estão sendo processados de modo autônomo tenham quitado integralmente todas as

prestações devidas.

Assim, o juízo de primeiro grau não poderia mesmo antecipar o julgamento dos procedimentos que ainda estavam em trâmite, não podendo decidir o mérito, razão pela qual o processo foi corretamente extinto em relação a Nancyra, Tereza, Elismar, Vanuza, Marcelo de Castro, Vanessa, Arthur, Patrícia, Edson, Pamela e Thiago.

Importante notar que o pedido de intimação da cooperativa para que juntasse aos autos os extratos dos depósitos judiciais de Elismar, Vanusa, Marcelo de Castro, Vanessa e Edson, formulado à fl. 1.309, não pode ser compreendido como *'inversão do ônus da prova'*, mas de exibição de documentos. O ônus de apresentar a quitação é de quem paga e não de quem recebe. E não há como presumir o pagamento somente porque a parte contrária não apresentou os documentos requeridos.

Esse ponto aliado ao fato de que os próprios apelantes reconheceram que os respectivos procedimentos executórios ainda se encontravam em trâmite, não justificava o atendimento do pedido, permitindo o julgamento antecipado do feito.

No que tange aos danos morais, os fundamentos da sentença também permanecem inalterados.

Ainda que a ré não tenha promovido os atos necessários à outorga das escrituras, não há demonstração de que houve

qualquer repercussão à psique ou à honra dos autores. Também não há prova de que houve interesse em negociar o imóvel anteriormente e que o atraso do reconhecimento tenha impedido alguma operação.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente deste E. Tribunal de Justiça:

Compromisso de compra e venda. Ação de obrigação de fazer com preceito cominatório cumulado com indenização por lucros cessantes e danos morais. Sentença de parcial procedência. Apelo de ambas as partes. Obrigação de fazer. Quitação do saldo devedor pelo mutuário, mediante depósito judicial em ação diversa, ajuizada pela autora, já transitada em julgado. Recusa da ré na outorga de escritura definitiva, com fundamento no fato de não ter ainda levantado o valor do depósito. Descabimento. Mutuário que desde a extinção da execução em que o depósito foi efetuado, tinha o direito à escritura definitiva, vez que a ré aceitou o valor dado em quitação. Entraves administrativos internos da cooperativa para o levantamento do depósito que não são oponíveis ao mutuário. Condenação da ré em outorgar escritura definitiva à autora mantida. Lucros cessantes. Indenização indevida. Demora na outorga da escritura que, por

si só, não justifica a indenização pretendida. Autora que não comprovou a vontade ou oportunidade de vender, locar, ou trocar o imóvel por outro nesse período. Manutenção da improcedência do pedido. Dano moral. Não caracterização em razão de mero atraso na outorga da escritura. Ausência de verossimilhança das alegadas idas e vindas ao estabelecimento da ré na tentativa de solucionar a questão. Autora que tão logo foi informada pela ré que esta não tinha notícia da quitação dada no processo judicial, comunicou o seu advogado que assumiu as tratativas com o departamento jurídico da ré. Indenização afastada. Litigância de má-fé não caracterizada. O mero pleito de concessão da gratuidade de Justiça pela ré não justificada a imposição da sanção por litigância de má-fé da ré. Afastada a condenação ao pagamento da multa por litigância de má-fé. Multa diária. Descabimento da imposição por descumprimento da obrigação pela ré. Obrigação de declaração de vontade. Aplicação da regra do art. 501 do CPC/2015. Sentença que produzirá os efeitos da declaração não emitida, uma vez transitada em julgado e descumprida a obrigação. Apelo da autora desprovido, parcialmente provido o apelo da ré. (TJSP; Apelação Cível

1110741-62.2015.8.26.0100; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro Central Cível - 22ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/10/2018; Data de Registro: 15/10/2018)

A recusa do cumprimento de uma obrigação é, sem dúvida, uma situação desagradável, mas uma vez reconhecido o direito, foi solucionada a controvérsia.

O decurso do tempo, por si só, não demonstrou ter agravado a situação ou causado prejuízos adicionais significativos aos autores, indicando que os efeitos da controvérsia foram suportáveis.

Em suma, para que a adjudicação pudesse ser desde logo decidida em relação aos coautores apelantes, seria indispensável a comprovação prévia da integral quitação, o que não ficou demonstrado nos autos. Assim, a sentença solucionou adequadamente o caso ao analisar o mérito apenas dos pedidos que já preenchiam os requisitos necessários para a adjudicação, indeferindo de forma fundamentada as pretensões de reparação de danos morais.

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Deixa-se de majorar os honorários, pois o recurso foi interposto pelos autores, sem sucesso na modificação do que já havia



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sido assentado em primeiro grau de jurisdição.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator