



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro¹ 2025.0000008459

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001054-97.2021.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga, em que é apelante MARINA APARECIDA DE OLIVEIRA, são apelados ALESSANDRO DA SILVA FERRARI, DENISE DA SILVA FERRARI PALADINI e LOURDES LUIZ DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente sem voto), PEDRO KODAMA E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

SERGIO DA COSTA LEITE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 1001054-97.2021.8.26.0664

Apelante: **Marina Aparecida de Oliveira**

Apelado(a): **Alessandro da Silva Ferrari, Denise da Silva Ferrari Paladini e Lourdes Luiz da Silva**

Origem: **2ª Vara Cível da Comarca de Votuporanga/SP**

Juiz(a): Dr(a). **Rodrigo Ferreira Rocha**

Voto nº 756.

APELAÇÃO – Ação de reparação de danos materiais e morais, cumulada com a cobrança de multa contratual – Contrato de venda e compra de imóvel – Adquirentes que assumiram a obrigação, além do pagamento do preço avençado, de quitar as parcelas do financiamento junto à Caixa Econômica Federal e do Imposto Predial e Territorial Urbano – Descumprimento destas últimas obrigações, o que ensejou o lançamento do nome da autora em rol de maus pagadores e a propositura de ações de execução fiscal em face dela, obrigando-a, conforme confessado pelo réu, à quitação dos valores em aberto – Ressarcimento dos valores pagos que é imperativo – Inexistência de obrigação da autora, que tenha restado descumprida, de modo a justificar a aplicação da exceção do contrato não cumprido - Violação de obrigação assumida no contrato que impõe o pagamento da multa contratual respectiva – Negativação do nome da autora; propositura de ações de execução fiscal em seu desfavor; e declaração de indisponibilidade de seus bens, nos autos destas últimas ações, que bastam para a configuração dos danos morais indenizáveis – R. sentença de improcedência reformada – Recurso provido para restar julgada parcialmente procedente a pretensão.

Vistos,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **MARINA APARECIDA DE OLIVEIRA** nos autos da ação de reparação de danos materiais e morais que promove em face de **ALESSANDRO DA SILVA FERRARI, DENISE DA SILVA FERRARI e LOURDES LUIZ DA SILVA**, julgada improcedente.

Adotado o relatório da r. sentença, contou o seu dispositivo com a seguinte redação:

Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTE esta ação de indenização de

danos patrimoniais e morais movida por MARINA APARECIDA DE OLIVEIRA em face de DENISE DA SILVA FERRARI PALADINI, ALESSANDRO DA SILVA FERRARI e LOURDES LUIZ DA SILVA FERRARI. Processo extinto com resolução de mérito, com fundamento nos artigos 487, I, do Código de Processo Civil.

Embargos de declaração ofertados pelos réus foram acolhidos, para a correção de erro material no que tange à atribuição da responsabilidade pelo pagamento das verbas de sucumbência (folhas 347/350):

Vistos.

Acolhem-se os embargos para retificar o erro material no dispositivo da sentença, para que passe a constar como doravante segue, ficando a sentença, no mais, mantida.

Em razão do princípio da causalidade, as custas e despesas deverão ser suportadas pela requerente autora, bem como os honorários advocatícios da patrona dos requeridos, que ora fixo em 10% sobre o valor da causa atualizado quando do pagamento.

Ante o exposto, acolhem-se os embargos nos termos supra.

Intime-se.

Embargos de declaração ofertados pela autora (folhas 355/362), por seu turno, foram acolhidos apenas para que restasse corrigido erro material relativo a um dos nomes lançados na r. sentença (folhas 365/367).

No recurso de apelação a autora, após pugnar pelo deferimento do benefício da gratuidade, aduziu ter firmado contrato de venda e compra com Vanderlei Ferrari e Lourdes Luiz da Silva Ferrari, em 25/02/2022, comprometendo-se tais compradores à quitação da quantia de R\$ 22.000,00, além do pagamento das parcelas do financiamento vincendas junto à Caixa Econômica Federal e dos tributos incidentes sobre o imóvel. Buscou sem sucesso, através de ação judicial, compelir os compradores e a Caixa Econômica Federal a transferirem o financiamento para os nomes dos primeiros (processo 664.01.2009.007188-8), tendo sido ressaltado que poderia buscar a rescisão contratual e a reparação de danos que viesse a sofrer em caso de inadimplemento. Deixaram a seguir os compradores de efetuar o pagamento das parcelas do financiamento e do imposto predial e territorial urbano, ensejando o envio do nome dela autora aos órgãos de proteção ao crédito, bem como a propositura de ações de execução fiscal em seu desfavor. Em 2013 os compradores Vanderlei e Lourdes se separaram, transferindo esta última os direitos que titularizava sobre o imóvel ao filho Alessandro, permanecendo o restante dos direitos sob a titularidade de Vanderlei. No ano de 2020 Vanderlei faleceu, a restarem seus direitos transferidos em favor dos filhos Denise e Alessandro. Nesta ocasião, inclusive, Alessandro afirmou que resolveria a situação, quitando os débitos em aberto. Entretanto, o que efetivamente fez foi providenciar a outorga de escritura do imóvel em favor de sua esposa Aline, utilizando-se de procuração outorgada por ela Marina no ano de 2002, para a transferência do financiamento para os nomes dos compradores. Fez constar da escritura, ainda, que os débitos pretéritos seriam quitados por ela autora. Em razão do inadimplemento dos compradores e de seus sucessores teve despesas junto aos cartórios de registro de

imóveis e notas, para a obtenção de documentos, e efetuou pagamentos em favor da Caixa Econômica Federal e da Municipalidade de Votuporanga (IPTU). Através de proposta de acordo o réu Alessandro, inclusive, reconheceu os pagamentos realizados por ela autora. Não tendo os compradores providenciado a transferência da titularidade do financiamento, são devedores também da multa contratual, no equivalente a 10% (dez por cento) do valor do contrato. O total a ressarcido pelos réus, pois, alcança R\$ 7.872,06. O fato de ter sido negativado o nome dela autora em razão do inadimplemento dos compradores e seus sucessores, a restar, inclusive, envolvida em ação de execução fiscal, basta para a configuração de danos morais indenizáveis. Foram até mesmo emitidas ordens de indisponibilidade de bens em seu desfavor, nas execuções fiscais. Pretende, destarte, ver julgada procedente a presente ação, condenando-se os réus Alessandro e Denise ao pagamento da quantia de R\$ 7.872,06 a título de reparação de danos materiais e multa contratual; e de R\$ 20.000,00 a título de indenização por danos morais. Isentou de responsabilidade a ré Lourdes. Alternativamente pugnou pela anulação da r. sentença, uma vez que não foi cientificada acerca da proposta de acordo apresentada pelo réu Alessandro (folhas 370/427).

Os réus apresentaram contrarrazões de apelação impugnando, inicialmente, o pleito de gratuidade formulado pela autora. Apontaram não terem participado do negócio jurídico entabulado entre a recorrente, Vanderlei e Lourdes. Mesmo após ter se tornado cessionário dos direitos titularizados por Lourdes, não teve acesso ao imóvel, no qual permaneceu residindo Vanderlei. Com o falecimento deste buscou solucionar as questões pendentes relativas ao imóvel, tendo inclusive quitado o financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Não demonstrou a recorrente o pagamento de prestações relativas ao imóvel e de emolumentos cartorários. Tampouco há demonstração de humilhação ou constrangimento ensejadores de danos à honra ou à imagem, ou seja, danos morais a serem ressarcidos (folhas 431/445).

Indeferido o benefício da gratuidade pleiteado pela autora, após a interposição de seguidos recursos, inclusive junto ao Egrégio Superior Tribunal de Justiça, os quais restaram desacolhidos (folhas 469/471, 551/554, 647/649, 674/678 e 710/723), a autora providenciou o recolhimento do preparo (folhas 738/740, 748 e 751/753).

É o relatório.

Recurso conhecido uma vez presentes os pressupostos de admissibilidade. A apelação é tempestiva e está devidamente preparada (fls. 739, 748/749 e 752/753).

Realiza-se o julgamento virtual do recurso, uma vez apresentada intempestivamente a oposição de folha 756.

Dispõe o artigo 1º da Resolução 549/2011, com as alterações da Resolução 772/2017, ambas do Colendo Órgão Especial deste Tribunal:

"Art. 1º - As apelações, agravos de instrumento, agravos internos, embargos de declaração, mandados de segurança, habeas corpus, conflitos de competência e ações originárias serão, preferencialmente, julgados em sessão virtual, a critério da turma julgadora, ressalvada expressa oposição de qualquer das partes, independentemente de motivação declarada,

mediante petição protocolizada no prazo de cinco dias úteis, contados da publicação da distribuição dos autos que, para este específico fim, servirá como intimação.

A distribuição da apelação ocorreu em 25/07/2022, tendo sido apresentada a oposição supramencionada apenas em outubro de 2024, de forma intempestiva portanto.

A tramitação dos recursos relacionados ao pleito de gratuidade, com o posterior retorno dos autos a este Tribunal em julho de 2024, não tem o condão de ensejar a reabertura do mencionado prazo.

Fixada tal premissa, a irresignação manifestada merece parcial acolhida.

Anoto que o recurso exime de qualquer responsabilidade a requerida **LOURDES LUIZ DA SILVA**, sendo pleiteada a condenação apenas dos demais réus, donde em relação a ela a r. sentença restou definitiva.

Restou incontroversa a celebração do contrato de venda e compra entre a autora, Vanderlei Ferrari e Lourdes Luiz da Silva Ferrari em fevereiro de 2022, o qual está copiado às folhas 20/21.

Os réus Alessandro e Denise, na condição de sucessores dos compradores, titularizam direitos e obrigações decorrentes de tal contrato.

Alessandro, inclusive, nos termos do acordo entabulado entre seus pais em ação de extinção de condomínio, desde o mês de junho de 2013 é titular de 50% (cinquenta por cento) dos direitos sobre o imóvel (folhas 316/319), cabendo-lhe a obrigação em nome próprio, portanto, e não só como sucessor, tanto do pagamento das prestações como do IPTU no período em que ocorreu o inadimplemento.

Nos termos das cláusulas 1ª, 2ª, 4ª e 6ª, as obrigações imediatas assumidas foram de pagamento do preço pelos compradores; de transferência da posse pela vendedora, em 30 (trinta) dias da celebração, ou seja, até março de 2022; e de pagamento pelos compradores, desde a contratação, dos impostos incidentes sobre o imóvel e das parcelas do financiamento (folhas 20/21).

Posteriormente, em até 24 (vinte e quatro) meses, a autora se comprometeu a transferir os direitos relativos ao imóvel aos compradores, com a outorga da competente escritura (cláusulas 2ª e 3ª – folha 20).

Como se vê, a obrigação de pagamento dos tributos e das parcelas do financiamento passou automaticamente para os compradores, independentemente de outro ato da autora, sendo incontroverso o fato de que a posse foi por ela transmitida a eles nos termos combinados.

Inviável, pois, falar no descumprimento de qualquer obrigação prévia pela autora, que pudesse ensejar o descumprimento pelos compradores e seus sucessores, da obrigação de pagamento das parcelas do financiamento e dos tributos incidentes sobre o imóvel.

Nem se diga que teria ocorrido retardamento, imputável à autora, quanto à transmissão dos direitos que titularizava em favor dos compradores.

A experiência demonstra que tal providência dependia, em primeiro lugar, da transferência da titularidade do financiamento para os compradores, o que não consta tenha sido por eles providenciado.

A autora, também como restou incontroverso, ainda tentou, através de ação judicial, ver realizada tal transferência, sem sucesso, contudo (folhas 361/362).

E mais, por ocasião da venda outorgou a autora procuração por instrumento público para que pudessem ser adotadas pelos compradores todas as providências relacionadas ao imóvel (folhas 22/23), procuração esta, inclusive, que ensejou a outorga de escritura para a transferência da propriedade para a pessoa por designada pelos sucessores dos compradores, a esposa do réu Alessandro (folhas 31/34).

Absolutamente inviável, pois, falar no descumprimento de qualquer obrigação pela autora, portanto, que pudesse justificar a inércia dos compradores e de seus sucessores quanto ao cumprimento das obrigações inerentes ao contrato, prevendo este expressamente, inclusive, que estas seriam automaticamente transmitidas aos sucessores (cláusula 8ª – folha 21).

Inaplicável, em síntese, a exceção do contrato não cumprido, consagrada no artigo 476 do Código Civil.

Passa-se, pois, à análise dos pleitos condenatórios formulados pela autora.

No que tange às despesas cartorárias desembolsadas, anoto não haver necessária relação de causalidade entre ação ou omissão dos compradores e seus sucessores e a obtenção dos respectivos documentos pela autora.

Tratam-se ou de documentos que a autora já deveria titularizar, por ter participado da formação, não podendo os réus serem responsabilizados pela eventual desídia na guarda respectiva pela autora, ou pela obtenção de documentos que sequer estão devidamente relacionados ao negócio jurídico objeto da presente ação.

Assim, não há como dizer que o inadimplemento dos compradores e seus sucessores tenha obrigado a autora a obter as certidões e documentos a que se referem tais despesas, sendo descabido o reembolso da quantia de R\$ 236,73.

Quanto ao pleito de reembolso de valores pagos à Caixa Econômica Federal e à Municipalidade de Votuporanga, a título de parcelas do financiamento e de IPTU, razão assiste à autora.

O pagamento dos valores reclamados pela autora restou incontroverso, sendo que nenhum dos apelados, nas contestações apresentadas, impugnou tal fato, o que tornou incontroversa tal alegação.

Os documentos de folhas 37/42 e 49/51, inclusive, demonstram a contento que a dívida existia e que o inadimplemento foi apontado como de responsabilidade da autora, donde se justificava plenamente, para a regularização de sua situação pessoal, o pagamento por ela, como alegou ter providenciado.

Na resposta apresentada a ré Denise apenas e tão somente defendeu a sua ilegitimidade passiva, não impugnando o fato de que a autora realizou a quitação dos valores cujo ressarcimento pleiteou (folhas 234/236), o qual, por conseguinte, restou

incontroverso.

Alessandro, na contestação, na realidade, não só deixou de impugnar que as quitações foram realizadas pela autora, como ainda admitiu expressamente tal fato à folha 266, já que, após tentar se apresentar como parte ilegítima para figurar no polo passivo, mencionou:

Conforme esclarecido na preliminar arguida, O REQUERIDO NÃO CELEBROU NEGÓCIO JURÍDICO COM A REQUERENTE, não sendo responsável pelos gastos por ela (pela autora) despendidos com relação ao imóvel, objeto da demanda.

Não pode o mesmo responder com seu patrimônio pessoal pelo descumprimento contratual celebrado por outrem, mesmo que parente próximo. – destaquei.

E Alessandro foi ainda mais longe, já que posteriormente, à folha 324, confessou expressamente a quitação dos valores relativos ao financiamento e ao IPTU pela autora, a apontar que providenciaria a respectiva quitação:

ALESSANDRO DA SILVA FERRARI, já qualificado nos autos de processo á epígrafe, por sua advogada que esta subscreve, vem mui respeitosamente á digna presença de Vossa Excelência, em vista dos documentos acostados pela autora que comprovam que efetuou pagamento de prestações e IPTU do imóvel, apresentar proposta de acordo nos seguintes termos:

O Requerido se compromete a ressarcir a autora de todas as despesas desembolsadas, devidamente corrigidas, de imediato, mediante concordância da mesma (autora), com o objetivo de por fim ao processo.

Isto posto, requer seja a autora intimada a se manifestar expressamente sobre a proposta de acordo, cujo pagamento ocorrerá no primeiro dia útil da homologação do mesmo. – destaquei.

A negativa posterior apresentada, pois, beira as raias da litigância de má-fé, configurando a prática de comportamento contraditório, vedado em nosso ordenamento jurídico (“nemo potest venire contra factum proprium”).

Em suma, comprovado pela documentação que os débitos cujo ressarcimento é pleiteado existiam; e tendo restado incontroverso e na verdade confessado pelo réu Alessandro que a autora foi a responsável pela quitação respectiva, cabe determinar o ressarcimento em favor desta última.

Também a multa contratual é devida pelos recorridos.

A cláusula 9ª do contrato previu expressamente que a parte que viesse a ensejar a adoção de procedimento judicial pelo descumprimento das obrigações assumidas, arcaria com o pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato:

9ª)- Entretanto, à parte que der causa a qualquer procedimento judicial, ficará desde logo sujeito ao pagamento da multa de dez por cento (10%) sobre o valor do contrato, além de custas, honorários de advogado e outras despesas legais afinal verificadas – folha 21).

Descumprida a obrigação de pagamento dos tributos e das prestações pelos compradores e seus sucessores, o que obrigou a autora a providenciar o pagamento e a buscar o presente ressarcimento, há plena incidência da referida multa, no valor de R\$ 2.200,00.

Também os danos morais restaram devidamente demonstrados.

Em razão do mesmo inadimplemento mencionado acima, os compradores e seus sucessores ensejaram o apontamento da autora como devedora de tributo municipal (folhas 27 e 30); o lançamento do nome da autora em rol de maus pagadores dos órgãos de proteção ao crédito (folha 52); e até mesmo a emissão de ordem de indisponibilidade de bens em seu desfavor, nos autos das ações de execução fiscal (folha 57).

Tais fatos, por si só, bastam para a configuração dos danos morais indenizáveis, não sendo necessária a demonstração da respectiva repercussão, conforme pacífico entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÕES RECURSAIS DEFICIENTES. SÚMULAS N. 283 E 284 DO STF. LOCAÇÃO COMERCIAL. TRANSFERÊNCIA DA LOCAÇÃO. NÃO RECONHECIMENTO PELA INSTÂNCIA DE ORIGEM. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. **NEGATIVAÇÃO EM CADASTRO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. DANO MORAL IN RE IPSA. SUMULA N. 83 DO STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.***

1. Incidem as Súmulas n. 283 e 284 do STF nos casos em que a parte recorrente deixa de impugnar a fundamentação do julgado, limitando-se a apresentar alegações recursais deficientes que não guardam correlação como decidido nos autos.

2. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.

3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca da existência do dano moral no caso demanda o reexame do suporte fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, ante a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. Consoante entendimento desta Corte Superior, a inscrição indevida em cadastro de inadimplentes configura dano moral in re ipsa.

Precedente.

5. A revisão em recurso especial da indenização arbitrada a título de danos morais exige que o valor tenha sido irrisório ou exorbitante, fora dos

padrões de razoabilidade.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.607.866/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 22/5/2024.) – **destaquei.**

Reconhecida a ocorrência dos danos morais indenizáveis, resta apenas e tão somente a fixação do valor da indenização respectiva.

A indenização por danos morais deve visar a compensação da vítima, sem ensejar enriquecimento, bem como a punição do ofensor, compelindo-o a modificar o seu comportamento, para que fatos da mesma natureza não se repitam.

Observados os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, e consideradas a natureza do bem jurídico lesado, a extensão do dano e a capacidade econômica das partes, o valor da indenização deve ser fixado em R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se parcial provimento ao recurso da autora para julgar parcialmente procedente a ação e em consequência condenar os requeridos ALESSANDRO DA SILVA FERRARI e DENISE DA SILVA FERRARI:**

a) ao ressarcimento da quantia de R\$ 5.435,33 (cinco mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e trinta e três centavos), relativa a parcelas do financiamento e do IPTU quitadas pela autora, atualizando-se cada valor que a compõe pelos índices de atualização deste Tribunal de Justiça desde o respectivo desembolso, bem como acrescendo-se juros de mora a partir da última citação levada a efeito (março de 2022 – folha 336), nos termos do artigo 406 e seu parágrafo 1º, do Código Civil;

b) ao pagamento da multa contratual de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), a ser atualizada pelos índices de atualização deste Tribunal de Justiça desde a contratação (fevereiro de 2002), bem como acrescida de juros de mora a partir da última citação levada a efeito (março de 2022 – folha 336), nos termos do artigo 406 e seu parágrafo 1º, do Código Civil;

c) ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), a ser atualizado pelos índices de atualização deste Tribunal de Justiça desde a presente data, bem como acrescida de juros de mora a partir da última citação levada a efeito (março de 2022 – folha 336), nos termos do artigo 406 e seu parágrafo 1º, do Código Civil; e

d) ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, arbitrados no equivalente a 10% (dez por cento) da condenação supra, observada eventual gratuidade que tenha sido deferida.

SÉRGIO DA COSTA LEITE



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator
(Assinatura Eletrônica)