



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285552

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1079344-38.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, é apelado/apelante ALUXE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao apelo da autora e deram parcial provimento ao recurso do réu. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 25 de março de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1079344-38.2022.8.26.0100
Comarca: São Paulo - 36ª Vara Cível do Foro Central
Apelantes/Apelados: Banco Santander (Brasil) S/A e
Aluxe Empreendimentos Imobiliários Eireli ME
Juíza: Thania Pereira Teixeira de Carvalho Cardin

Voto nº 36.436

APELAÇÕES. Ação indenizatória julgada parcialmente procedente. Imóvel arrematado em leilão extrajudicial. Procedimento ulteriormente declarado nulo. Evicção.

LUCROS CESSANTES E RECOMPOSIÇÃO DAS DESPESAS DE CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO PARA PROPOSITURA DE AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE, E DA RESPECTIVA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. Impossibilidade. Autora que arrematou o imóvel ciente de que estava ocupado. Precedente. Edital que estabeleceu a responsabilidade da arrematante “pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas e respectivos riscos”. Ressalva preconizada pelo art. 450, “caput”, do Código Civil que afasta o pedido indenizatório.

INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Manutenção. Impugnação genérica do banco-réu. Desprovido o apelo da autora e parcialmente provido o apelo do banco-réu.

Vistos.

Cuidam-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 290/294, aclarada às fls. 302, que julgou parcialmente procedente a ação indenizatória proposta por Aluxe Empreendimentos Imobiliários Eireli ME em face do Banco Santander (Brasil) S/A, “para CONDENAR a requerida ao pagamento de R\$ 28.000,00 pelos danos emergentes causados a autora, com atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculadas pro rata

die, desde a data do desembolso até a data da efetiva restituição e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, bem como ao pagamento de R\$ 30.000,00 pelos danos morais a ela causados, com correção monetária nos termos da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde o arbitramento e juros de mora de 1% ao mês desde o arremate do bem em leilão pelo autor.

Em razão da sucumbência parcial da requerida, condeno-a ao pagamento de 80% das eventuais custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios do patrono da parte autora, que arbitro em 10% do proveito econômico obtido pela autora, atualizados da sentença, nos termos do art. 85, § 2º do CPC.

Em razão da sucumbência parcial da parte autora, condeno-a ao pagamento de 20% das eventuais custas e despesas processuais restantes, bem como honorários do patrono da parte contrária, que arbitro em 10% de 20% do valor atribuído a causa, atualizada do ajuizamento da ação, nos termos do artigo 85, § 8º do CPC” (idem).

“Em seu recurso [fls. 305/322], o banco réu pugna pela anulação da sentença para acolhimento da preliminar de inépcia da petição inicial. Sustenta que a apelada tinha plena ciência da litigiosidade do bem que estava arrematando e que levou o imóvel a leilão sem ter conhecimento do ajuizamento da ação anulatória nº 1004367-18.2020.8.26.0077. Alega que agiu de boa-fé,

pugnando pela reforma da sentença recorrida que o condenou ao pagamento de indenização por danos emergentes e por danos morais.

A autora, por sua vez [fls. 325/338], pretende a condenação do banco réu também ao pagamento de indenização por lucros cessantes, fixada no percentual de 1% ao mês do valor da arrematação devidamente atualizado, correspondente à taxa de ocupação/aluguel, a partir da data da liminar que deferiu a imissão na posse até a efetiva entrega da casa, ou até a data da restituição do valor corrigido pelo IGMP, após o trânsito em julgado da ação anulatória” (fls. 360).

Recursos tempestivos (fls. 304), preparados (fls. 323/324 e 339/340) e respondido pela autora (fls. 344/356).

Originariamente distribuído o presente recurso à C. 18ª Câmara de Direito Privado (fls. 357), às fls. 358/362 foi proferido o V. Acórdão pelo Excelentíssimo Desembargador Relator Dr. Sergio Gomes que determinou a remessa dos autos por prevenção a esta C. Câmara em função do julgamento do recurso de apelação (nº 1004367-18.2020.8.26.0077).

É o relatório.

Ab initio, se vislumbra que a petição inicial, além de preencher os requisitos elencados

pelo artigo 319 do Código de Processo Civil - não lhe falta pedido ou causa de pedir - apresenta conclusão lógica dos fatos narrados e não deduz pedidos juridicamente impossíveis ou incompatíveis entre si, ou ainda dissociados dos fatos deduzidos, de modo que não é inepta (artigo 330, § 1º, do Diploma Processual).

De todo modo, cumpre destacar que o banco-réu, ao apresentar sua contestação, não teve qualquer dificuldade no exercício da defesa, realizada com proficiência (fls. 213/231).

Em segundo lugar, em atenção ao princípio da inafastabilidade da jurisdição, se afigura prescindível o exaurimento da via administrativa para a busca da tutela jurisdicional em testilha (artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal; art. 3º do CPC). Daí porque não há que se falar em ausência de interesse de agir pela não resolução do problema na seara pré-processual (fls. 313).

No mais, a questão sobre a qual recai o mérito dos presentes recursos cinge-se à condenação do banco-réu ao pagamento de indenização por lucros cessantes, danos emergentes e morais à autora em razão da evicção - não há pedido de restituição integral do preço ou das quantias que a autora pagou (fls. 27). No particular, os prejuízos materiais e transtornos advindo da perda da propriedade do imóvel que arrematou em leilão extrajudicial promovido pelo réu (fls. 41/60, 61, 62) em

razão da anulação do procedimento (fls. 96/104, 187/203).

Ao fim e ao cabo da instrução processual, o MM. Juízo “a quo” rejeitou a pretensão relativa aos lucros cessantes, acolheu em parte o pedido de recomposição patrimonial (despesas de contratação de Advogado para propositura de ação de imissão na posse, sem abrangência da respectiva verba honorária sucumbencial) e condenou o réu à reparação extrapatrimonial.

De fato, a autora não faz jus aos lucros cessantes já que arrematou o imóvel ciente de que estava ocupado (fls. 61), e sua imissão na posse, por força de liminar concedida em ação homônima, perdurou do dia 12 de janeiro de 2021 (fls. 83) ao dia 26 daquele mês, quando sustada (fls. 95), ou seja, 15 dias. Logo, se não houve frustração do ganho naquele período, rejeita-se o pedido de lucros cessantes, sob pena de enriquecimento sem causa da pretensa beneficiária.

De outra banda, não só em razão do fato de que a autora arrematou o imóvel ciente de que estava ocupado, como também das regras estabelecidas no edital do leilão extrajudicial é que ela também não tem direito à indenização por danos materiais emergentes, sem embargo do convencimento externado em Primeiro Grau.

Afinal, o edital estabeleceu clara e inequivocamente a responsabilidade da arrematante “*pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à sua*

*desocupação, **assim como suas respectivas despesas e respectivos riscos***” (item “4.14”, fls. 50 — g.n.), o que posteriormente fora reproduzido na “ata e recibo de arrematação de imóvel” (fls. 61).

Dessarte, se há *estipulação em contrário* no edital do leilão extrajudicial - ressalva legal preconizada pelo art. 450, “caput”, do Código Civil¹ - acolhe-se em parte o inconformismo do réu para afastar a condenação à recomposição das despesas de contratação de advogado para propositura de ação de imissão na posse, e mantém-se a rejeição do pedido da autora que objetivava a extensão dessa condenação à respectiva verba honorária sucumbencial.

Nesse sentido:

“RESTITUIÇÃO DE VALORES C/C INDENIZAÇÃO - Autores que arremataram sala comercial, em leilão extrajudicial promovido pela ré - Tentativa de obtenção judicial da posse do imóvel, que foi obstada pela existência de ação anulatória do procedimento expropriatório, ajuizada pela mutuária devedora - V. Acórdão desta c. Câmara, transitado em julgado, que decretou a nulidade da consolidação da propriedade por parte da credora, ora ré, e de todos os atos posteriores, determinando a restituição do imóvel à mutuária original - Arrematação e posse dos autores sobre o bem, que não produziu efeitos - Pedido de restituição dos valores despendidos com a arrematação e custas dela decorrentes,

¹ “Art. 450. **Salvo estipulação em contrário**, tem direito o evicto, além da restituição integral do preço ou das quantias que pagou:” (g.n.).

*das despesas inerentes ao imóvel (IPTU e condomínios), dos honorários contratuais e sucumbenciais da ação de imissão na posse, além dos lucros cessantes - Sentença de improcedência, com base no fato de que a obrigação de restituir o imóvel à mutuária foi convertida em perdas e danos - Pedidos dos autores que comportam parcial acolhimento - Manutenção dos autores na titularidade do imóvel que viola decisão colegiada transitada em jugado - Necessidade de retorno das partes ora litigantes ao status quo ante, com a restituição de todos os valores pagos pela arrematação e das despesas com o registro imobiliário, além dos IPTU e condomínios - **Lucros cessantes e despesas com o processo de imissão na posse, que são indevidos, uma vez que os autores tinham ciência da ocupação da sala na ocasião da arrematação** - Termo inicial da posse dos autores que não pode ser aferido - Sentença reformada - Sucumbência recíproca caracterizada - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1012007-12.2021.8.26.0506; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/03/2023; Data de Registro: 02/03/2023) (g.n.).*

Em arremate, pede o réu que seja afastada a condenação em danos morais “*uma vez que os apelados sequer demonstraram como nos fatos narrados lhe causaram quaisquer desdobramentos extraordinários que justifiquem o pedido indenizatório*” (sic, fls. 321).

Como se vê, patente a generalidade do inconformismo instrumentalizado pelo

requerido que sequer pretendeu impugnar especificamente os fundamentos que motivaram a conclusão assentada em Primeiro Grau (fls. 293/294), tampouco elucida quais os aludidos “desdobramentos extraordinários” seriam passíveis de ocasionar abalo moral indenizável e que, na espécie, supostamente, não foram suportados/experimentados pela autora em razão da conduta do requerido.

Diante desse quadro, e sem pedido de redução do *quantum* indenizatório a esse título, mantém-se a condenação à reparação extrapatrimonial tal qual estabelecida na origem (R\$ 30.000,00) — valor que será corrigido e acrescido de juros de mora nos exatos termos da r. sentença.

Por essas razões, de rigor a reforma parcial da r. sentença de Primeiro Grau nos termos da fundamentação.

Por conseguinte, sopesando os pedidos deduzidos na inicial com a conclusão, ao final, assentada, se observa que a autora sucumbiu em 2/3 da pretensão (lucros cessantes e danos materiais emergentes) e o réu em 1/3 (indenização por danos morais).

De tal sorte, na forma preconizada pelo artigo 86, *caput*, do Estatuto Processual, as partes suportarão as custas e despesas processuais na fração de suas respectivas sucumbências.

E, considerando o grau de zelo do

profissional, o lugar de prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, o trabalho realizado pelo Advogado e o tempo exigido para o seu serviço, e em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, a parte ré pagará ao(s) I. Patrono(s) da autora os honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação (artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil).

E sopesando os mesmos critérios, suportará a autora os honorários advocatícios ao(s) I. Patrono(s) do réu que são arbitrados em 10% sobre o proveito econômico obtido/alcançado na demanda também atualizado (valor das indenizações por lucros cessantes e de danos materiais emergentes pleiteadas na inicial e extirpadas da condenação final, fls. 27, “3”), sendo vedada a compensação (art. 85, § 14, CPC).

Em destaque e ainda alinhado ao entendimento jurisprudencial do C. Superior Tribunal de Justiça: “(...) **Na espécie, o Tribunal de origem, ao dar provimento ao apelo da parte ora agravante, empreendeu nova distribuição da sucumbência entre os litigantes. Essa circunstância impede a majoração dos honorários sucumbenciais, com base no § 11 do art. 85 do CPC. 9. Agravo interno não provido**”. (STJ, AgInt no AREsp 1495369/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/09/2020, DJe 16/10/2020 – g.n.).

Finalmente, consideram-se

prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao apelo da autora e **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao apelo do réu, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora