



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000295545

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000345-81.2012.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que são apelantes/apelados ANTONIO FERREIRA DE LIMA (JUSTIÇA GRATUITA) e SEVERINA PEREIRA DA SILVA LIMA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada/apelante APARECIDA DE MORAES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso dos autores e negaram provimento ao recurso da ré. V. U.", de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora
assinatura eletrônica

Apelação Cível nº 0000345-81.2012.8.26.0248

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelantes/Apelados: ANTONIO FERREIRA DE LIMA, SEVERINA PEREIRA DA SILVA LIMA e APARECIDA DE MORAES

Ação: Condenatória de obrigação de fazer

Comarca: Indaiatuba - 1ª vara cível

Juiz prolator: Diogo Corrêa de Moraes Aguiar

Voto nº 7.684

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. Ação condenatória de obrigação de fazer. Sentença de improcedência da ação e de parcial procedência da reconvenção. Insurgência das partes.

- Nulidade do contrato. Vício de consentimento. Não ocorrência. Ausência de lesão que, como vício de consentimento, invalida o negócio jurídico. Inteligência do art. 157 do Código Civil. Demonstração insuficiente de premente necessidade de recursos e desproporção manifesta do preço. Contrato válido.

- Cláusula penal. Quitação automática. Abusividade. Multa reduzida ao patamar de 10% do preço pago, compatível com as peculiaridades do caso, sem excesso. Sentença reformada em parte.

RECURSO DOS AUTORES PROVIDO EM PARTE.

RECURSO DA RÉ DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSOS DE APELAÇÃO interpostos contra a r. sentença de fls. 851/858, de relatório adotado, de improcedência da **AÇÃO CONDENATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER** promovida por **ANTONIO FERREIRA DE LIMA** e **SEVERINA PEREIRA DA SILVA LIMA** contra **APARECIDA DE MORAES** e parcial procedência da **RECONVENÇÃO**.

Em razões recursais (fls. 861/867), os autores reiteram que a cláusula penal é “totalmente válida pelos termos da legislação pertinente, uma vez que bem inferior ao limite previsto no artigo 412 do Código Civil”. Afirmam que a cláusula penal estampava valor traduzido por “pouco menos de um terço do valor do imóvel”. A título subsidiário, pretendem a redução da cláusula ao patamar de 25% do valor do contrato, equivalente a R\$ 32.500,00 (valor histórico em 2010).

Em razões recursais (fls. 868/884), a ré reitera tese no sentido de que os compradores se aproveitaram de delicada situação financeira e psicológica que enfrentava ao tempo da celebração do negócio jurídico de compra e venda. Aponta que o imóvel foi alienado por preço muito inferior ao valor de mercado. Afirma que o aditivo contratual celebrado também foi fruto de vício de consentimento, já que os autores “a fizeram assinar um aditivo contratual de que tinha recebido R\$ 87.000,00 e que perderia o restante do valor em caso de não estar com o nome livre de apontamentos”. Argumenta que o negócio jurídico celebrado é nulo

e as partes devem retornar ao *status quo ante*; que a prova pericial produzida revelou que, em 2010, o imóvel valia R\$ 248.895,03, muito superior aos R\$ 130.000,00 acordado com os autores; que o valor de R\$ 70.000,00 não foi pago na assinatura do instrumento, fato que configura inadimplemento contratual. Sustenta a evidência de estado de necessidade premente, capaz de ensejar lesão, nos termos do que dispõe o art. 157, do Código Civil. Pugna pelo provimento do recurso e consequente reforma da sentença, com a procedência da reconvenção e a declaração de nulidade do negócio jurídico firmado, com o retorno das partes ao *status quo ante*.

Recursos tempestivos, destituídos de preparo, porque aos litigantes foi deferida justiça gratuita, respondido o da ré (fls. 891/897).

II. Fundamentação

II.1. Consta dos autos que, em 5/10/2010, as partes celebraram compromisso de compra e venda de imóvel pelo preço de R\$ 130.000,00, fruto de avaliação pela Caixa Econômica Federal. Os autores pagaram R\$ 70.000,00 a título de entrada, previsto o pagamento do saldo de R\$ 60.000,00 mediante financiamento de instituição financeira. Ocorre que, ao longo do processo de financiamento, foram evidenciadas diversas irregularidades ligadas ao nome da ré vendedora, que impediriam a liberação do crédito. Consta que a ré, alegando situação de dificuldade financeira, solicitou o montante adicional de R\$ 17.000,00 para providências de regularização de seu nome. Os

autores realizaram o pagamento solicitado, momento no qual fora firmado aditivo contratual indicando o ocorrido e estabelecendo cláusula penal no valor do saldo devedor (R\$ 43.000,00) que seria devida pela ré em caso de “*existirem apontamentos nas certidões pessoais da vendedora ou do imóvel, que venham a impedir o financiamento e a outorga de escritura definitiva de compra e venda*” (fl. 23). As pendências não foram solucionadas e o financiamento foi indeferido pela instituição financeira. Daí o ajuizamento desta demanda pelos autores, em busca da declaração de quitação do contrato, diante da incidência da cláusula penal, e para que fossem constituídos como os legítimos proprietários do imóvel objeto do contrato celebrado.

A ré apresentou reconvenção, alegando que o contrato de compra e venda fora celebrado em circunstâncias que a colocaram em nítida desvantagem, diante de seu estado emocional e financeiro. Da manifestação constou que os autores reconvidados teriam se aproveitado da condição precária da ré reconvincente e que não teriam realizado o pagamento da entrada conforme estabelecido no contrato. Dessas alegações emergiu pedido de anulação do negócio jurídico celebrado, com retorno das partes ao *status quo ante*, com consequente desocupação do imóvel pelos autores.

A decisão saneadora fixou como pontos controvertidos a ocorrência de vício de consentimento e a ocorrência, ou não, de venda do imóvel por valor muito inferior ao de mercado. Foi produzida prova pericial de avaliação, que concluiu

que o imóvel objeto do contrato de compra e venda ostentava o valor de mercado de R\$ 248.895,03 em 5/10/2010, data da assinatura do instrumento.

Na origem foi proclamada a improcedência da ação e procedência parcial da reconvenção somente para declarar a abusividade da cláusula penal que previa o pagamento de R\$ 43.000,00 e consequente quitação do contrato em caso de irregularidades nas certidões da vendedora ou do imóvel alienado, bem como para reconhecer a existência de dívida remanescente no valor de R\$ 43.000,00. Contra esse resultado se volta a insurgência recursal de ambas as partes.

II.2. Gira o litígio em torno da caracterização de vício de consentimento que poderia ter comprometido a manifestação de vontade da ré reconvinte na celebração com os autores reconvindos de negócio jurídico de compra e venda de imóvel, bem como em torno da abusividade da cláusula penal prevista em aditivo contratual.

Nesses autos não se estabeleceu controvérsia acerca das dificuldades financeiras e psicológicas enfrentadas pela ré ao tempo da celebração do contrato de compra e venda do imóvel. Ocorre que, ainda que lamentável a situação narrada, que resultou em afastamento de suas atividades por mais de dois anos para tratamento psicológico, não é caso de incidência da hipótese prevista pelo art. 157, do Código Civil e não há notícia de abertura de processo de interdição que tenha resultado em declaração de incapacidade da ré.

Em princípio, nos termos do que dispõe o art. 157 do Código Civil, ocorre lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta.

Ensina a doutrina que, na lesão,

"... não há propriamente erro da vítima no declarar a vontade negocial, o que se passa é o quadro de perigo enfrentado no momento do aperfeiçoamento do negócio que coloca a pessoa numa contingência de necessidade premente de certo bem ou valor e, para obtê-lo, acaba ajustando preços e condições desequilibradas. O contrato, em tais circunstâncias, se torna iníquo, porque uma das partes se aproveita da conjuntura adversa para extrair vantagens injustas à custa da necessidade da outra." (Humberto Theodoro Júnior, "Dos Defeitos do Negócio Jurídico no Novo Código Civil: Fraude, Estado de Perigo e Lesão", in Revista da EMERJ, v. 5, n. 20, 2002, pag. 51/78).

Nesse sentido, é pressuposto da caracterização da lesão a premente necessidade ou a inexperiência de uma das partes, com desproporção manifesta da prestação oposta, na qual uma das partes se aproveita da conjuntura adversa para extrair vantagens injustas. Não é esse, contudo, o caso dos autos.

A abusividade ao tempo da celebração do contrato equivale ao vício de consentimento definido em lei como lesão, nos termos do art. 157 do Código Civil, que se dá quando as obrigações são desproporcionais na sua formação. São requisitos para caracterizar esse vício capaz de invalidar o negócio jurídico a inexperiência ou a premente necessidade daquele que contratou e saiu prejudicado. Nada disso está presente de forma concreta no caso,

tendo em conta que sequer é possível constatar dano decorrente do valor estabelecido a título de preço.

Conforme é possível extrair dos autos, a ré decidiu alienar o bem em 2009, admitindo a existência de avaliação no montante de R\$ 190.000,00 e que teria “*autorizado a imobiliária a negociar pelo valor de R\$ 170.000,00*” (fl. 53). O panorama descrito permite concluir que a ré não conseguiu vender o bem pelos valores pretendidos, uma vez que a venda para os autores ocorreu somente em outubro/2010, mais de um ano depois da primeira sinalização de intenção de alienar o imóvel. Ademais, é certo que do montante pretendido a título de preço ainda seria descontado o valor da comissão de corretagem.

Assim, em negociação com os autores, a ré aceitou a proposta por eles apresentada de R\$ 130.000,00, sem intermediação de corretores e, portanto, sem abatimento de valores a título de comissão de corretagem. Ainda que a prova pericial tenha aferido o valor de mercado do imóvel de R\$ 248.895,03, é certo que sequer vieram ofertas pelo valor anunciado de R\$ 170.000,00. Ademais, as duas avaliações obtidas na época ostentavam os valores de R\$ 190.000,00 (avaliação obtida pela própria ré – fl. 53) e de R\$ 130.000,00 (avaliação realizada por engenheiros credenciados da Caixa Econômica Federal), situação que não permite concluir pela abusividade da proposta no valor de R\$ 130.000,00.

É importante destacar que o contrato e o instrumento aditivo objeto do litígio foram celebrados no pleno exercício da liberdade contratual, em relação paritária, destituída

de desequilíbrio, de modo que devem ser preservados em sua essência, sob pena de afronta ao princípio da segurança jurídica, tendo em vista que, a esta altura, se mostra desarrazoada a pretensão declaratória de nulidade de contrato celebrado há mais de 14 anos, em que os compradores residem no imóvel adquirido ao menos desde 2012, data do ajuizamento da demanda, quando informaram que “já detinham a posse” do bem (fl. 5).

Também não há nulidade a ser proclamada quanto ao aditivo contratual celebrado, em que a ré reconheceu o pagamento do montante de R\$ 87.000,00, por ausentes indícios de ocorrência de vício de consentimento pressuposto a declaração de nulidade pretendida pela ré reconvinte.

II.3. No que toca à abusividade da cláusula que impõe o pagamento pela ré no valor do saldo devedor (R\$ 43.000,00) em caso de “*existirem apontamentos nas certidões pessoais da vendedora ou do imóvel, que venham a impedir o financiamento e a outorga de escritura definitiva de compra e venda*” os autores têm razão em parte.

É certo que a cláusula penal prevista no montante exato do saldo devedor, que resultaria em quitação automática do contrato em caso de incidência, é manifestamente abusiva, porque resulta em desvantagem exagerada para a vendedora.

Por outro lado, também não é caso de afastar por completo a cláusula penal, incluída no instrumento de compra e venda para a exata hipótese de compelir a vendedora a regularizar sua situação, o que não ocorreu. É, pois, situação que exige a declaração de

nulidade da cláusula que prevê a quitação automática do contrato, e arbitramento de valor capaz de evitar o enriquecimento sem causa de uma das partes em detrimento da outra. Para tanto, a redução do valor da multa ao patamar de 10% sobre os valores pagos (R\$ 87.000,00) é adequada e suficiente e implica a existência de saldo devedor do preço no valor de R\$ 34.300,00.

Em suma, é caso de desprover o recurso da ré e prover em parte o recurso dos autores para reformar em parte a sentença e declarar a incidência de cláusula penal no valor de R\$ 8.700,00, diante do inadimplemento contratual pela vendedora, que deverá ser abatido do saldo devedor.

Todos os valores devem ser atualizados desde as datas de referência por correção monetária calculada segundo a tabela prática de atualização de débitos judiciais editada por este Tribunal de Justiça e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação. A partir da vigência da Lei nº 14.905/2024, os valores serão atualizados pela variação do IPCA, nos termos do art. 389, parágrafo único, do Código Civil, e acrescidos de juros de mora, na forma do art. 406, § 1º, também do Código Civil (SELIC, com dedução do índice de atualização monetária de que trata o art. 389, parágrafo único, do Código Civil).

E, como consequência do integral decaimento recursal experimentado pela ré, em atenção ao que preceitua o artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, ficam majorados de 10% para 15% do valor atualizado da causa os honorários por ela devidos ao advogado dos autores, observada a gratuidade concedida. Não foram arbitrados pelo juízo *a quo* honorários de sucumbência referente à



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

demanda reconvenicional, razão de não serem majorados.

III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO PARCIAL** ao recurso dos autores e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso da ré.

CLAUDIA MENGE
Relatora