



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321343

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000209-91.2024.8.26.0589, da Comarca de São Simão, em que é apelante/apelado VINÍCIUS RUIZ RISOLI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante VITTA VIA NORTE 3 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DONEGÁ MORANDINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº 1000209-91.2024.8.26.0589

Comarca: São Simão

Apelantes: Vinícius Ruiz Risoli (autor) e Vitta Via Norte 3

RPO Desenvolvimento Imobiliário (ré)

Apelados: Vinícius Ruiz Risoli (autor) e Vitta Via Norte 3

RPO Desenvolvimento Imobiliário (ré)

Voto nº 64.991 (m)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. IMOBILIÁRIO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA.

I. Caso em Exame: Recursos de apelação interpostos contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para determinar à ré o pagamento de débitos de financiamento imobiliário, IPTU e taxas condominiais, e a exclusão do nome do autor dos órgãos de proteção ao crédito. A parte autora recorre quanto à rejeição dos danos morais e cláusulas contratuais de multa e reembolso de honorários. A ré recorre quanto à base de cálculo dos honorários de sucumbência.

II. Questões em Discussão: (i) verificar a existência de danos morais decorrentes da não quitação dos débitos pela ré após a recompra do imóvel; (ii) verificar a incidência das cláusulas contratuais invocadas para multa e reembolso de valores; (iii) determinar a base de cálculo dos honorários de sucumbência.

III. Razões de Decidir: III.1. Inequívoco que a ré não cumpriu a obrigação contratual de quitar os débitos, resultando em negativação indevida do nome do autor, configurando dano moral. A indenização é fixada em R\$4.000,00, observando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade; III.2. A multa contratual e o reembolso de honorários advocatícios são devidos, em razão de cláusulas contratuais específicas com tais previsões; III.3. A base de cálculo dos honorários de sucumbência, nos termos do §2º do art. 85, CPC, deve ser o proveito econômico obtido: danos morais, multa contratual e reembolso de honorários.

IV. Dispositivo e Tese: IV.1. Recurso da parte autora provido para fixar indenização por danos morais, determinar

o pagamento de multa contratual e reembolso de honorários;
IV.2. Recurso da parte ré provido para fixar a base de
cálculo dos honorários sobre o proveito econômico obtido.

APELOS PROVIDOS.

1) Tratam-se de recursos de apelação interpostos em relação à r. sentença de fls. 251/255, que julga parcialmente procedentes os pedidos para determinar à ré a realização do pagamento dos débitos pendentes de financiamento imobiliário, IPTU e taxas condominiais, bem como para que promova a exclusão do nome do autor junto aos órgãos de proteção ao crédito.

Apelo da parte autora às fls. 258/264, quanto à rejeição dos danos morais, indicando que a ré efetuou a recompra do imóvel em 25/03/2021, razão pela qual assumiria os débitos de financiamento, tributos e taxa condominial — deixando de adimpli-los, resultou em cobrança em seu desfavor.

Sustenta que no momento da recompra não possuía outras anotações em seu desfavor e que os apontamentos que combate se devem à desídia da ré em promover o adimplemento dos débitos após a recompra do imóvel, pelo que pretende a fixação de indenização por danos morais em R\$15.000,00. Requer, ainda, a condenação ao pagamento das multas contratuais da cláusula 5.1 do contrato, assim como o reembolso dos honorários

contratuais. Impugna a concessão da Justiça Gratuita à ré.

Apelo da ré às fls. 268/275, quanto aos honorários de sucumbência, que foram estabelecidos sobre o valor atualizado da causa, pretendendo a fixação sobre o valor da condenação ou apreciação dos honorários sobre critérios de equidade.

Nenhuma das partes apresentou contrarrazões ao recurso do *ex adverso* (certidão à fl. 285). A ré promoveu a regularização do preparo à fl. 292.

É o relatório.

2) A sentença comporta parcial reforma.

De partida, quanto ao requerimento autoral de fl. 281/283, que relata o recebimento de mensagens de cobrança relativas ao financiamento, anota-se que as questões relativas ao atendimento das determinações da sentença devem ser debatidas na origem, pelos meios processuais próprios.

2.1) Do recurso da parte autora

Como se vê da preambular, o autor adquiriu o imóvel alhures descrito e, por dificuldades financeiras, ajustou com a ré a recompra do bem, por instrumento contratual datado de 25/03/2021. Pela cláusula 3.2, a ré se comprometeu ao pagamento dos débitos vencidos e não pagos de financiamento, IPTU e taxas condominiais (fls.

98/106).

O r. Juízo afastou a condenação em danos morais sob o entendimento de que a parte recorrente ostentava outros apontamentos em seu desfavor.

Respeitado o entendimento do r. Juízo de origem, dos ofícios de resposta dos órgãos de proteção ao crédito (fls. 233/234, 237/238 e 242/243), tem-se que as negativas posteriores à recompra do imóvel foram efetuadas por “Caixa Econômica Federal” e por “Vitta Residencial” — referindo-se, portanto, ao financiamento bancário e às taxas condominiais que são objeto da presente ação.

Não se vislumbra, portanto, que o recorrente dispusesse de outros apontamentos em seu desfavor que decorressem de relações jurídicas distintas daquela *sub judice*, a afastar a incidência da Súmula 385 do C. STJ ao caso em tela.

Ao revés, considerando-se que resta incontroversa a obrigação contratual assumida pela recorrida em efetuar a quitação dos débitos, ao deixar de fazê-lo e permitindo que o nome do autor figurasse nos cadastros de maus pagadores, está evidenciado o ato lesivo ao seu bom nome, que se lhe prejudica em sua vida financeira, sobretudo nas operações em que necessária a

obtenção de crédito.

Há, portanto, dano moral que deve ser indenizado— porém, não no *quantum* pretendido pela parte autora, dado que o valor deve observar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, a fim de desestimular o ofensor na reiteração da prática lesiva, sem que a soma se converta em fonte de enriquecimento sem causa.

Considerando-se que a média dos valores apontados gira em torno de aproximadamente mil reais, diante do quanto ponderado supra, mostra-se suficiente e adequado que o valor da indenização seja estabelecido em R\$4.000,00 (quatro mil reais), com incidência de atualização monetária mensal pelo IPCA a partir da publicação do presente acórdão e de juros moratórios mensais calculados pela taxa referencial Selic, deduzido o IPCA, a contar da mesma data.

Avançando quanto às demais postulações recursais, tem-se que realmente formulado pedido de condenação da ré ao pagamento de multa constante da cláusula 5.1 do contrato, não apreciado na origem. A cláusula em referência está assim redigida (fl. 101):

5.1. Ajustam as partes que na hipótese de infração de qualquer disposição do presente instrumento, a

qual não possua a pactuação de penalidade específica, será devido pela parte culpada à parte inocente multa correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor venal da unidade autônoma.

Pela redação da cláusula 3.2 (fl. 99), a recorrida se comprometeu expressamente a regularizar *“as parcelas que se encontrarem em atraso perante a instituição financeira e liquidando oportunamente o saldo devedor (...) também regularizará débitos condominiais e de IPTU verificados em relação à unidade autônoma”*.

Não sobejam dúvidas quanto à infração a tal cláusula contratual – que fora objeto da condenação havida na origem e que não fora impugnada em recurso pela ré. No mais, não apresentadas contrarrazões a contrariar o pleito.

Assim, pela evidente infração a uma das obrigações estipuladas em contrato, devido o pagamento pela ré do valor da multa prevista em contrato, correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor venal da unidade autônoma.

No mesmo sentido, comporta procedência o pleito de reembolso dos honorários contratuais, igualmente não apreciado pelo Juízo *a quo*.

A despeito do entendimento do C. STJ e desta 3ª Câmara de Direito Privado sobre a inviabilidade do

reembolso de valores relativos à contratação de advogados para defesa judicial de interesses da parte, no caso em tela — estabelecendo-se o adequado *distinguish* — tem-se que a obrigação decorre de expressa cláusula contratual nesse sentido (fl. 101):

5.2. Contudo, caso a parte inocente necessite acionar o Poder Judiciário para fazer valer qualquer dos seus direitos assegurados por esse instrumento, a parte culpada ficará obrigada ao pagamento das custas e despesas extrajudiciais e judiciais, honorários advocatícios contratuais do patrono da vencedora, sem prejuízo das demais penalidades pactuadas nesse instrumento ou decorrentes da lei.

O contrato de honorários e de prestação de serviços encontra-se encartado às fls. 111/112, prevendo o valor total para ingresso de ação em desfavor da ré no montante de R\$3.800,00 (três mil e oitocentos reais), a ser acrescido de 30% (trinta por cento) sobre eventual indenização ou valor recebido ou vantagem econômica auferida ao final do processo.

Não há nos autos informação sobre o valor venal do bem, mas apenas a informação ao valor comercial de compra e venda (R\$133.000,00 — fl. 57). Portanto, o valor venal do bem deve ser apurado oportunamente em

liquidação de sentença, para fins de composição do valor da multa contratual e, por via reflexa, de parcela integrante do valor devido a título de reembolso dos honorários contratuais.

Tais valores (multa da cláusula 5.1 e reembolso de honorários da cláusula 5.2) devem ser atualizados monetariamente em periodicidade mensal pelo IPCA desde a recompra do imóvel (março de 2021) e juros moratórios mensais contados da citação (março de 2024, fl. 147), calculados pela taxa referencial Selic, deduzido o IPCA.

No mais, pese tenha constado do dispositivo da sentença a suspensão da exigibilidade das verbas de sucumbência por força da Justiça Gratuita, verifica-se que à recorrida não foram deferidas tais benesses, sendo inaplicável a advertência estipulada nesse sentido.

Pelo exposto, o recurso interposto pela parte autora comporta provimento, sem majoração de honorários de sucumbência, nos termos do Tema 1.059 do C. STJ.

2.2) Do recurso da parte ré

Insurge-se a ré quanto à fixação de honorários, estipulados em 10% sobre o valor da causa. A condenação deve ser reformada, sob dois fundamentos.

O primeiro, no sentido de que o valor da causa (R\$148.000,00 – fl. 11), contempla o valor comercial de

aquisição do bem (R\$133.000,00) e o valor pretendido a título de danos morais (R\$15.000,00) – os quais não correspondem à expressão econômica da causa pois: *(i)* as cláusulas contratuais que preveem multa e reembolso de valores adotam como parâmetro o valor venal do bem; *(ii)* com o presente acórdão, o valor da indenização por danos morais fora fixado em valor diverso e inferior ao pretendido.

O segundo, porque aplicável o entendimento do C. STJ (v. REsp 1850512 / SP; Relator Ministro Og Fernandes, Corte Especial, DJe 31/05/2022), de que os critérios do §2º do artigo 85 do Código de Processo Civil devem ser subsequentemente considerados para cálculo do valor, o que leva à seguinte ordem de ponderação: *(i)* o valor da condenação; *(ii)* o valor do proveito econômico obtido; *(iii)* do valor atualizado da causa.

No caso em tela, o valor da condenação e seu proveito econômico estão estabelecidos pelas seguintes variáveis:

a) obrigação de fazer, consistente em efetuar o pagamento de valores de débitos para retirada do nome do autor dos cadastros de proteção ao crédito – condenação não quantificável;

b) danos morais, ora fixados em R\$4.000,00;

c) multa contratual relativa à cláusula 5.1 – a liquidar, posto que pendente a apuração do valor venal do bem;

d) reembolso de honorários advocatícios da cláusula 5.2 – a liquidar, pelas mesmas razões supra.

Portanto, o proveito econômico para fins de fixação dos honorários de sucumbência deve corresponder ao somatório dos itens “b”, “c” e “d” acima elencados, mantido o percentual de 10% (dez por cento) fixado na origem.

Sobre o pleito principal formulado em recurso, para fixação dos honorários por equidade, anota-se o entendimento do C. STJ (no mesmo precedente acima referenciado) de que a apreciação equitativa somente tem cabimento em situações excepcionais em que, havendo ou não condenação ou o proveito econômico seja irrisório ou inestimável, ou o valor da causa seja muito baixo. Portanto, incabível a fixação de honorários por equidade no caso em tela, devendo prevalecer o critério relacionado ao proveito econômico obtido.

Pelo exposto, o recurso interposto pela parte ré comporta provimento, para alteração da base de cálculo dos honorários de sucumbência, que devem ser fixados sobre o proveito econômico obtido.



3) Considerado o provimento dos recursos interpostos, sem majoração de honorários, com alteração da base de cálculo, na forma da fundamentação.

APELOS PROVIDOS.

Donegá Morandini
Relator