



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362550

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006857-55.2023.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que são apelantes JEFFERSON EDUARDO SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e KARINA PATRÍCIA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ISALTINO BICUDO SAMPAIO e NOEMI APARECIDA GARCIA BICUDO SAMPAIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 62.000

Apelação Cível nº: 1006857-55.2023

Comarca: Limeira - 5ª Vara

1ª Instância: Processo nº: 100685755/20203

Aptes.: Jefferson Eduardo Silva e outra e outros

Apdos.: Isaltino Bicudo Sampaio e outra

EMENTA

APELAÇÃO – COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Parcial procedência decretada – Insurgência do polo passivo – Não acolhimento – Inexistência de julgamento "*extra petita*" – Nulidade da citação – Afastamento – Carta de citação recebida na portaria do condomínio em que residem os apelantes, sem qualquer ressalva – Aplicação da teoria da aparência (art. 248, § 4º, CPC) – Prescrição – Inocorrência – Prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, V, do Código Civil que tem como termo inicial a data em que reconhecida a perda da coisa em favor de terceiro – Ação principal distribuída um ano após tal fato – Contrato de compra e venda celebrado entre os autores e os réus – Penhora seguida de arrematação judicial junto à esfera trabalhista – Correta aplicação do art. 450 do Código Civil e, bem assim, a restituição dos valores pagos aos autores, com o retorno ao estado anterior à celebração do negócio (incluindo despesas com a escritura) – Para caracterizar a evicção, é suficiente que a compra e venda tenha sido desfeita por decisão judicial, o que já evidencia o prejuízo quanto à livre disposição do imóvel (hipótese dos autos) – Precedentes – Valor da condenação que guarda estreita consonância com o montante despendido pelos apelados, por ocasião da celebração do negócio – Sentença mantida – Recurso improvido.

Cuida-se de Apelação interposta contra a r. sentença proferida em autos de Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais, julgada parcialmente procedente para o fim de condenar os requeridos a restituírem aos autores o valor gasto com a aquisição do imóvel descrito na petição inicial, assim como aquele despendido com a lavratura da escritura (R\$ 2,241,93), corrigido monetariamente da data do desembolso e acrescido de juros moratórios, contados da citação. Diante da sucumbência recíproca, impôs aos demandantes o custeio das

despesas processuais as quais deram causa, bem como honorários do causídico do polo passivo, arbitrados em R\$ 5.716,05 e, de outra parte, os demandados ao patrono dos demandantes, fixados em 10% sobre o montante da condenação, ressalva à assistência judiciária.

Embargos de declaração às fls. 200/203, acolhidos para alterar o valor da condenação, relativo às despesas com reembolso da escritura (R\$ 5.441,93), além de condenar unicamente os réus nas verbas de sucumbência, tudo conforme r. decisão de fls. 210/211.

Apelam os réus (fls. 214/226). Preliminarmente, arguem nulidade da citação, eis que a respectiva carta fora entregue no endereço em que não mais residiam, conforme reprodução de conversas em aplicativo de mensagens. Como consequência, postulam a validade da contestação apresentada, diante do comparecimento espontâneo aos autos. Ainda em sede de preliminar, apontam para a existência de julgamento "*extra petita*", já que em nenhum momento, fora aventada, pelo polo ativo, a tese do enriquecimento sem causa prevista no art. 884 do Código Civil e mencionada na fundamentação do Juízo.

Prosseguem os recorrentes apontando para a ocorrência da prescrição, nos termos do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, cujo marco inicial ocorreu com a ciência, pelos apelados, das várias averbações de penhora junto à matrícula do imóvel. Caso ultrapassada, batem-se pelo decreto de improcedência, diante da não ocorrência de enriquecimento ilícito a eles imputados e, ainda, pela ausência do requisito da anterioridade a configurar a apontada evicção, apontando para a inércia do polo ativo quanto à transferência da titularidade dominial. Por fim, caso mantida a condenação, pela alteração da base de cálculo da verba honorária para o valor atualizado

da causa.

Contrarrazões às fls. 230/244.

É o relatório.

De início, recebo o apelo interposto, no duplo efeito, passando ao seu julgamento, conforme disposto no art. 1.011, II, do CPC.

O recurso não comporta provimento.

A ação é de indenização por danos materiais e morais, ajuizada pelos adquirentes em face dos vendedores, fundada na ocorrência da evicção – julgada parcialmente procedente.

As preliminares arguidas não se sustentam.

Com relação à citação, válida, eis que entregue no endereço dos demandados e recebida pelo porteiro do edifício, aplicada, com inteira pertinência, a teoria da aparência:

“APELAÇÃO – AÇÃO REIVINDICATÓRIA – REVELIA – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO – REJEIÇÃO – Nulidade da citação não configurada – Carta citatória entregue no condomínio onde a citanda reside sem qualquer ressalva – Art. 248, § 4º, do CPC – Aviso de recebimento assinado por pessoa com mesmo nome da genitora da citanda – Fato omitido – Caso, ademais, em que a Oficial de Justiça havia comparecido no endereço em dias úteis, deixado aviso para contactá-la e conversado com a filha da citanda, além de ter retornado em fins de semana – Recurso manifestamente infundado e protelatório – Violação aos princípios da boa-fé e lealdade processual – Multa por litigância de má-fé devida – Sentença mantida – NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. (TJSP; Apelação Cível 1010169-70.2022.8.26.0127; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão

Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba – 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2023; Data de Registro: 31/10/2023).”

Nem se diga, de outra parte, que por ocasião da entrega do aviso de recebimento, já não mais residiam no local, diante da insuficiência das conversas extraídas de aplicativo de mensagem, para o fim pretendido.

Em julgamento *"extra petita"* também não se há falar, eis que a r. sentença decidiu a lide nos exatos termos da petição inicial, por meio da qual postularam os recorrentes indenização por danos materiais e morais (estes últimos, afastados), em decorrência da apontada evicção.

O fundamento da tese do enriquecimento sem causa é mera consequência do prejuízo advindo da propriedade e, a evidência, não reúne o condão de anular a r. sentença.

Igualmente em prescrição não se há falar, na medida em que o prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, V, do Código Civil tem a contagem de seu termo inicial, a data em que fora reconhecida a perda da coisa (no caso, do imóvel), em favor de terceiro.

No caso concreto, a perda da propriedade em favor do arrematante nos autos da demanda trabalhista movida em face dos apelantes, ocorreu no dia 1º de dezembro de 2021 (conforme arrematação averbada junto à respectiva matrícula). Tendo a demanda indenizatória sido distribuída aos 26 de maio de 2023, quando ainda não ultrapassado o prazo trienal previsto no citado art. 206, § 3º, V, descabe a extinção a este título postulada.

Este, aliás, o pacífico entendimento jurisprudencial, inclusive do C. STJ, deste E. Tribunal (incluindo esta 8ª Câmara), a

saber:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PERDA DO IMÓVEL. EVICÇÃO. ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL. ART. 206, § 3º, DO CÓDIGO CIVIL.

1. Tratam os autos do prazo prescricional aplicável à pretensão de ressarcimento de valores pela evicção.

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. A jurisprudência firmada no Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a ação de reparação civil decorrente de inadimplemento contratual consubstanciada na perda de imóvel para terceiro pela evicção submete-se ao prazo prescricional de três anos (art. 206, § 3º, do CC). 4. Agravo interno não provido (AgInt no AREsp nº. 2.359.612/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023).”

E ainda:

“Apelação cível. Ação de indenização por evicção. Reconhecimento da prescrição trienal. Sentença de improcedência. Recurso dos autores. Manutenção da sentença, consoante precedente do C. STJ. Majoração da honorária. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1006504-85.2017.8.26.0009; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa

Senhora do Ó - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/10/2023; Data de Registro: 18/10/2023).”

“Declaratória de nulidade de compra e venda de lote urbano c/c anulação de negócio jurídico e indenização por danos morais e materiais. Compra e venda de imóvel. Perda do bem em razão da evicção. Prescrição trienal. Incidência do art. 206, § 3º, inciso V, do Código Civil. Marco inicial do prazo prescricional a partir da data em que reconhecida a perda da coisa em favor de terceiro. Trânsito em julgado da ação de usucapião em 17.9.2020 e esta ação ajuizada em 17.8.2022. Prescrição não caracterizada. Ré que responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, nos termos do art. 14 do CDC. Em anterior ação de usucapião, na qual os Autores perderam o bem, restou demonstrado que os autores daquela ação exerciam posse longa, e anterior à celebração do negócio jurídico que envolveu as partes. Ré que deve indenizar os Autores pelo valor do bem ao tempo da privação do direito. Incidência do parágrafo único do art. 450 do CC. Deverá a Ré, ainda, indenizar os Autores pelos pagamentos do IPTU realizados até a data da evicção, mediante sua comprovação, tudo apurado em liquidação de sentença. Sentença, nessa parte, reformada. Sem majoração de verba honorária. Recurso da Ré não provido e parcialmente provido em parte o recurso dos Autores. (TJSP; Apelação Cível 1001890-87.2022.8.26.0453; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pirajuí - 2ª Vara; Data do Julgamento: 19/12/2023; Data de Registro: 19/12/2023).”

Quanto ao decreto de parcial procedência propriamente dito, correta a r. sentença guerreada, na medida em que

incontroverso que o imóvel objeto do contrato firmado entre as partes não mais pertence aos autores, tendo em vista a adjudicação nos autos de ação trabalhista movida em face dos vendedores que ensejou a arrematação.

Caracterizada, portanto, a ocorrência da evicção.

Ainda no que tange este instituto, há que se consignar que possui natureza objetiva, ou seja, o alienante responde pela disponibilidade do bem, ainda que não tenha agido de má-fé.

NELSON NERY JÚNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, na Obra CÓDIGO CIVIL COMENTADO, Editora RT, 10ª edição, às págs. 669/670, ensinam que:

“Dá-se evicção quando terceiro titular de direito com causa preexistente ao negócio jurídico celebrado entre alienante e alienatário se sagra vitorioso de uma intervenção a) expropriatório ou b) reivindicatória em face do comprador (alienatário), subtraindo deste o direito de aquisição e removendo o efeito translativo de direito já verificado, ou tolhendo o comprador do exercício da posse do bem adquirido, obstruindo-lhe ulterior exercício de direito. (...) A evicção ocorre objetivamente, independentemente da boa-fé ou má-fé das partes contratantes. Restou superado o conceito anterior (CC/1916 1.107 e 1.117 I), haurido da tradição romana e da etimologia do verbo latino evincere, que significa “ser vencido em juízo”.

Some-se a isso que, consoante antes observado, a responsabilidade decorrente da evicção independe da boa-fé do alienante. Nesse sentido, o ensinamento de Carlos Roberto Gonçalves, segundo o qual **"cumpre ao alienante, por conseguinte, assistir o**

adquirente em sua defesa, ante ações de terceiros, como decorrência de obrigação ínsita nos contratos onerosos. Não se exige culpa do alienante, que mesmo de boa-fé responde pela evicção..." ("in" Direito Civil Brasileiro - v. 03 - 8ª edição - p. 142).

Com efeito, para eventualmente se eximir da responsabilidade aqui discutida, os vendedores deveriam ter feito constar no compromisso a notícia da existência de ação ou débito trabalhista em face daqueles, assim como a assunção dos compradores pelos riscos da evicção. Mas não o fizeram.

Possuem os apelados, portanto, na condição de evictos, o direito à indenização pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção (art. 450, II, do Código Civil) – no caso, a restituição do montante despendido para a aquisição do bem e o valor pago relativo à lavratura da escritura.

Em comentário ao citado dispositivo legal, FLÁVIO TARTUCE, na Obra 'Manual de Direito Civil', 2ª edição, Editora Método, às págs. 547, anota que:

“Não havendo a referida cláusula de exclusão da garantia pela evicção cláusula de *"non praestaenda evictione"*, ou cláusula de irresponsabilidade pela evicção -, a responsabilidade do alienante será plena. Em casos tais, levando-se em conta o art. 450 do CC, poderá o evicto pleitear do alienante, nos casos de evicção total:

1º) A restituição integral do preço pago. Para tanto, se deve levar em conta o valor da coisa à época em que se perdeu, evitando-se o enriquecimento sem causa (art. 450, parágrafo único, do CC). (...).”

A corroborar este entendimento, o seguinte precedente desta Câmara e Relatoria:

“COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – EVICÇÃO – Preliminar de CERCEAMENTO DE DEFESA – A necessidade da produção de provas sujeita-se ao crivo do magistrado, na condição de destinatário final da prova, cabendo a ele a análise das provas que se mostrarem proficientes e necessárias para o deslinde da causa. NÃO CARACTERIZA CERCEAMENTO DE DEFESA O JULGAMENTO DA LIDE SEM A PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL, QUANDO O JULGADOR ENTENDER QUE O FEITO ESTÁ ADEQUADAMENTE INSTRUÍDO com provas suficientes para seu convencimento – impugnação de laudo pericial em fase recursal – Considerando que o requerido/apelante foi devidamente intimado para manifestar-se sobre o laudo pericial apresentado pelo perito nomeado e ficou-se inerte, patente a OCORRÊNCIA DE PRECLUSÃO TEMPORAL para impugnação do mesmo – EVICÇÃO – compra e venda de imóvel *"sub judice"* que, posteriormente veio a ser arrematado em leilão judicial – Para caracterizar a evicção, é suficiente que a compra e venda tenha sido desfeita por decisão judicial, o que já evidencia o prejuízo quanto à livre disposição do imóvel – Indenização devida – Sentença mantida – RECURSO IMPROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1002107-02.2019.8.26.0562; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos – 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/2/2021; Data de Registro: 22/2/2021).”

Por derradeiro, a base de cálculo da verba honorária



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

foi corretamente fixada como o valor da condenação (perfeitamente mensurável: somatória do preço com a aquisição do bem e gastos com a escritura).

Fica, pois, mantida a r. sentença guerreada, majorados os honorários advocatícios (art. 85, § 11, CPC) em 12% sobre o valor da condenação, ressalva à gratuidade.

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

SALLES ROSSI

Relator