



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373978

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006878-20.2020.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que é apelante ANA PAULA DA SILVA, são apelados APARECIDA JUSTINO e MARCIO AUGUSTO DEL COL SIQUEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 ACHILE ALESINA (Presidente) E MENDES PEREIRA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

VICENTINI BARROSO

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO nº 1006878-20.2020 – BRAGANÇA PAULISTA.

Apelante: Ana Paula da Silva.

Apelados: Aparecida Justino e outro.

Juiz: **Carlos Eduardo Gomes dos Santos.**

Voto 38.203

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA –
Rescisão decretada noutra ação – Cobrança de
valores relativos a prestações do financiamento
imobiliário e aluguel de outro imóvel locado pela
autora – Descabimento – Prejuízos morais não
ocorrentes – Mero inadimplemento que não autoriza
semelhante indenização – Sentença de parcial
procedência mantida – Recurso desprovido.

1. A sentença de fls. 311/314, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente ação de obrigação de fazer e indenização por dano material e moral (esta última negada), relacionada a compromisso de compra e venda de imóvel, movida pela apelante aos apelados – sucumbência recíproca, com honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação, a cargo dos réus e de 10% do valor postulado como dano moral, a cargo da autora e observada justiça gratuita.

Diz-se que compromissou a venda determinado imóvel indicado na exordial para o corréu Márcio, que por sua vez transferiu para Aparecida. Não houve pagamento das prestações e os encargos que recaem sobre o bem, o que motivou ajuizamento da anterior ação autuada sob nº

1005556-33.2018.8.26.0099, julgada pela sentença de fls. 54/59 e mantida pelo acórdão a fls. 60/65. As situações a envolver despesas não foram solucionadas, com o que é caso de condenação dos réus a responder pelas parcelas do financiamento durante o período de posse, certo de que a apelada Aparecida ainda persiste a ali residir. Defende que não pode ser prejudicada por conta da inadimplência dos réus e foi forçada a retomar a posse, e a obrigação de quitar tais prestações não lhe pode ser impingida. Insiste que os réus também devem ser condenados a ressarcir o que a recorrente pagou a título de aluguel em outro imóvel, já que não tinha alternativa e há relação causal entre o inadimplemento e a despesa em referência. Ademais, não pode financiar outro imóvel, por força da dívida em seu nome relativa ao bem alienado. Argumenta, mais, com ocorrência de prejuízo moral que deve ser indenizado, já que a situação lhe trouxe transtornos e danos à sua imagem, além de não poder ser penalizada por débitos que não lhe competem. Não se cuidou de mero dissabor cotidiano e o pedido deve ser acolhido (fls. 319/335).

Veio resposta (fls. 340/344). Por força da decisão de fls. 347/349 o apelo foi redistribuído.

É o relatório.

2. Recurso infundado. A sentença examinou de forma adequada a questão e, a rigor técnico, seria caso de sua só confirmação (art. 252, Regimento Interno).

Cuida-se de ação de cobrança/indenização a envolver o imóvel da Rua José Del Roio, 555 – apartamento 21, bloco 4, na cidade de Bragança

Paulista/SP.

De forma resumida, o que se tem é situação na qual a autora Ana Paula vendeu o bem, em 2005, para o corréu Márcio (instrumento particular a fls. 51/52). E há notícia de que Márcio transmitiu o mesmo apartamento para a corré Aparecida, em época não perfeitamente apurada. Aconteceu que nenhum dos dois réus pagou prestações, impostos, taxas e outras despesas que incidem sobre o bem, culminando com o ajuizamento da ação 1005556-33.2018.8.26.0099, julgada pela sentença de fls. 54/59 e mantida pelo acórdão de fls. 60/65, na qual foi resolvida a questão da rescisão contratual e a reintegração na posse em favor da autora.

Nesta ação, a autora postula pela condenação dos réus a ressarcir valores relacionados a imposto predial e territorial urbano e taxa de coleta de lixo no período de ocupação, bem assim aluguéis pagos pela autora em outro imóvel que locou e ainda parcelas do financiamento. Postulou, igualmente, por condenação dos réus a ressarcir prejuízos morais ocorridos com o impasse.

A sentença de fls. 311/314 acolheu parcialmente a pretensão e condenou os réus a pagar os valores do IPTU e taxa de coleta de lixo.

No que diz respeito as parcelas do financiamento do imóvel em causa, convenha-se que a pretensão da autora não guarda qualquer razoabilidade e envolve, em último caso, tentativa de enriquecimento sem causa. Como visto a fls. 54/59 e 60/65, houve sentença de rescisão contratual e reintegração na posse do bem, com o que o apartamento retornará para a

autora na integralidade. Justo, portanto, que as prestações sejam por ela quitadas, sem possibilidade de que esse custo, ainda que temporário e restrito ao período de ocupação dos réus, seja a eles atribuído. Autorizar ressarcimento pelos réus representaria “bis in idem” em favor da autora, como é curial.

De toda sorte, a sentença de fl. 166, terceiro parágrafo, considerou ser razoável que as eventuais prestações mensais do mútuo adimplidas pelos requeridos em favor da companhia habitacional devem ser neutralizadas (compensadas) em razão da inequívoca ocupação do imóvel pelos cessionários, evitando-se enriquecimento ilícito. Essa parcial determinação foi confirmada no acórdão a fl. 64, de forma que algum tipo de ressarcimento a autora recebeu (já que obviamente não haverá de restituir valores a esse título).

Relativamente a pagamento de aluguel em favor da autora, por conta da locação de imóvel para ela residir (v.g., contrato a fls. 23/31), já que teria sido obstada de financiar outro imóvel por conta da situação narrada, veja-se, de início, que não há prova concreta de que a autora tentou obter o tal financiamento de imóvel diverso (e que essa possível pretensão teria sido negada em face da situação aqui narrada).

Ademais, o contrato de aluguel exibido a fls. 23/31 é do ano de 2017. A negociação a envolver o bem aqui em causa data de 2005 (fls. 51/52). Ou seja, não é crível que a autora postule por tal tipo de ressarcimento, já que alienou o bem muitos anos antes da locação de 2017. E a rescisão do contrato e a reintegração não confere, por si só, posse direta a

autora do bem aqui em debate, sendo possível, em tese, que ela figure como locatária de outro bem, mesmo retomando a posse correlata.

Quanto ao dano moral, anote-se que o inadimplemento, embora ilícito contratual, não poderia causar danos dessa natureza à honra da autora, porquanto não houve divulgação de fato negativo atribuído a ela, anotação em cadastros de inadimplentes ou qualquer outra circunstância desabonadora de sua reputação.

No caso, era imprescindível a demonstração de que houve a ocorrência efetiva do dano de natureza moral, que não pode ser considerado presumido, a decorrer só do inadimplemento contratual.

E nas especiais circunstâncias, forçoso convir que a autora não comprovou dano algum à sua honra (subjativa ou objetiva). Não há elementos a indicar que a situação verificada tenha se mostrado de tamanha amplitude, a ponto de justificar o deferimento da indenização reclamada. Efetivamente, os alegados aborrecimentos fazem parte do cotidiano, não sendo demonstrada qualquer consequência negativa à sua imagem.

Como anotado, é sabido que mero descumprimento contratual não gera, de forma automática, o dever de indenizar a título moral.

A propósito, já decidido que: *“O inadimplemento do contrato, por si só, pode acarretar danos materiais e indenização por perdas e danos, mas, em regra, não dá margem ao dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. Embora a inobservância das cláusulas contratuais*

por uma das partes possa trazer desconforto ao outro contratante - e normalmente o traz - trata-se, em princípio, do desconforto a que todos podem estar sujeitos, pela própria vida em sociedade” (REsp. nº 202.564 – RJ, 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, v. un., Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, em 2/8/01, DJU de 1º/10/01, pág. 220).

A sentença se mantém como proferida. Inalterado regime de sucumbência recíproca, majoram-se honorários devidos pela autora ao advogado da ré Aparecida (única que ofereceu resposta – fl. 340/344), para 15% do valor postulado a título de dano moral (mesmo critério da sentença), observada justiça gratuita (fl. 132).

3. Pelo exposto, desprovê-se o recurso.

Vicentini Barroso