



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000378024

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016073-65.2022.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante/apelado BENJAMIN PINTO JUNIOR, é apelada/apelante LUCIA CONCEIÇÃO RODRIGUES DE LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1016073-65.2022.8.26.0032.

Apelante: **Benjamin Pinto Júnior.**

Apelada: **Lúcia Conceição Rodrigues de Lima.**

Comarca: Araçatuba - 3ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Adriana Moscardi Maddi Fantini.**

V O T O N.º. 13743

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM IMISSÃO NA POSSE. RECONVENÇÃO DECLARATÓRIA E INDENIZATÓRIA. PROPRIEDADE DE IMÓVEL. RELAÇÃO PATRIMONIAL ENTRE EX-NAMORADOS.

1. Ação de extinção de condomínio e imissão na posse proposta por ex-namorado que alegava copropriedade de imóvel adquirido durante o relacionamento, com reconvenção para declaração de propriedade exclusiva da ré e indenização por danos morais e materiais decorrentes de alegado estelionato afetivo.
2. Há duas questões em discussão: saber se há (i) condomínio entre as partes sobre o imóvel situado na Rua Atílio Pinholi, 101, Araçatuba/SP; (ii) direito à indenização por danos morais e materiais por parte da ré-reconvinte.
3. Comprovado que os valores para aquisição do imóvel foram integralmente pagos pela ré-reconvinte, mediante transferências bancárias de contas de sua titularidade exclusiva, sem qualquer participação econômica do autor, inexistente o condomínio sobre o bem, sendo o caso de reconhecimento da propriedade exclusiva da ré-reconvinte.
4. Quanto aos danos materiais e morais pleiteados na reconvenção, não restou demonstrado vício de consentimento nos atos negociais ou conduta dolosa apta a configurar estelionato afetivo, destacando-se que o término do relacionamento, por si só, não caracteriza dano moral indenizável, ausente prova de abuso, humilhação ou exposição vexatória.
5. Sentença mantida, com majoração honorária, observada a gratuidade.
6. Recursos desprovidos.

1. Trata-se de apelações interpostas por **BENJAMIN PINTO JÚNIOR** (fls. 569/574) e **LÚCIA CONCEIÇÃO RODRIGUES DE LIMA** (fls. 575/581) contra a r. sentença de fls. 555/566, cujo relatório se adota,

que nos autos da ação de imissão na posse cumulada com extinção de condomínio e alienação judicial com preferência na adjudicação ajuizada por aquele e da reconvenção declaratória e indenizatória promovida por esta, julgou improcedente a pretensão inicial e parcialmente procedente a reconvenção, com dispositivo assim redigido:

Ante o exposto: I) JULGO IMPROCEDENTE a AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO cumulada com ALIENAÇÃO JUDICIAL COM PREFERÊNCIA NA ADJUDICAÇÃO e TUTELA DE URGÊNCIA PARA IMISSÃO NA POSSE ajuizada por BEMJAMIN PINTO JÚNIOR em face de LÚCIA CONCEIÇÃO RODRIGUES DE LIMA. Em razão da sucumbência, condeno o autor no pagamento honorários advocatícios de 10% do valor da causa devidamente atualizado, nos termos do artigo 85, §2º do CPC, bem como ao pagamento das custas e despesas processuais, observando-se a concessão da assistência judiciária gratuita. II) JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a RECONVENÇÃO ajuizada por LÚCIA CONCEIÇÃO RODRIGUES DE LIMA em face de BEMJAMIN PINTO JÚNIOR para declarar que a ré/reconvinte é a única detentora dos direitos do contrato para a transferência de posse, direitos hereditários e obrigações do imóvel situado na rua Atílio Pinholi, 101, bairro Jussara, nesta comarca pelo valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) firmado com Vanderlei Damacena, em novembro de 2021. Em razão da sucumbência recíproca na reconvenção, condeno as partes no pagamento honorários advocatícios de 10% do valor da causa devidamente atualizado, nos termos do artigo 85, §2º do CPC, bem como ao pagamento das custas e despesas processuais da reconvenção, na proporção de 50% para cada uma delas, observando-se a concessão da assistência judiciária gratuita.

Alega o apelante-autor que tanto ele como a apelada-ré possuem direitos sobre o imóvel da Rua Atílio Pinholi, 101, Jussara, Araçatuba/SP, o que teria sido comprovado por recibo emitido em nome de ambas as partes na monta de R\$ 50.000,00, bem como pelo contrato de venda e compra e do termo de entrega das chaves firmado pelos dois, assim como o pagamento realizado com valores provenientes da conta conjunta que possuíam perante a Caixa Econômica Federal, além dos elevados recursos empregados pelo demandante para preservação do imóvel no que se refere a reparos e manutenções, o que também foi realizado em outros

imóveis adquiridos conjuntamente com a demandada, conforme demonstrado pelos gastos com despesas e materiais de construção. Defende que, do sítio que adquiriram conjuntamente, parte dos valores recebidos em dinheiro ficou com a apelada-ré, tendo assumido a dívida da compra.

Sustenta a apelante-reconvinte que o apelado-reconvindo praticou estelionato sentimental, pois, ciente de sua condição financeira e carência emocional, efetuou declarações amorosas e promessas de futuro conjunto para obter vantagens indevidas, induzindo-a a fazer empréstimos e realizar compras e vendas sob a falsa expectativa de ressarcimento ou retribuição, enquanto mantinha, paralelamente, outro relacionamento, causando-lhe prejuízos materiais de R\$ 43.000,00 para o sítio; R\$ 45.000,00 para a venda do imóvel de Guararapes/SP; e R\$ 55.230,88 a título de empréstimos cuja devolução jamais ocorreu, totalizando R\$ 143.230,88, bem como danos morais, cuja indenização pretendida é de R\$ 10.000,00. Pugna pela fixação de alíquota de 20% para a verba honorária sucumbencial devida pela parte contrária.

Apelações tempestivas, de preparo dispensado ante o benefício da gratuidade (fls. 598/599) e com contrarrazões (fls. 585/590 e 591/594).

Não houve oposição ao julgamento virtual (fls. 604).

É o relatório.

2. Os recursos *não* comportam provimento.

2.1. Pretensão autoral

O pedido de extinção de condomínio pressupõe a existência de copropriedade, o que não restou comprovado nos autos. A análise

minuciosa da prova documental e testemunhal revelou que a aquisição do imóvel situado na Rua Atílio Pinholi, nº 101, em Araçatuba/SP, foi integralmente custeada pela apelada-ré. Todos os pagamentos, devidamente demonstrados por extratos bancários e comprovantes de transferências, partiram de contas de titularidade exclusiva da apelada-ré, não havendo qualquer indício de participação econômica do autor-apelante na negociação ou quitação do bem.

É importante destacar que o contrato de cessão de direitos hereditários e a entrega das chaves, embora emitidos em nome de ambas as partes, não se sobrepõem às provas robustas da origem exclusiva dos recursos utilizados para a compra. O fato de os documentos estarem em nome de ambos os envolvidos, sem respaldo em transferências financeiras correspondentes por parte do apelante-autor, não é suficiente para caracterizar copropriedade, notadamente porque o próprio vendedor confirmou que todos os valores foram pagos pela apelada-ré, inclusive mediante empréstimos pessoais por ela contraídos. Essa constatação afasta a tese de condomínio e impõe o reconhecimento exclusivo da titularidade dos direitos possessórios e hereditários à apelada-ré.

Especificamente, o recibo de fls. 37/38, embora emitido em nome de ambos (autor e ré), refere-se a um pagamento de R\$ 50.000,00, quantia que, segundo documentos juntados aos autos e confirmados na instrução, foi integralmente paga pela ré, por meio de empréstimo pessoal, como inclusive reconhecido pelo próprio autor às fls. 06 e 84.

De igual modo, os comprovantes de pagamento de fls. 83 e 85 referem-se a transferências de R\$ 50.000,00 (abril/2022) e R\$ 55.000,00 (dezembro/2021), ambas realizadas de conta bancária de titularidade exclusiva da ré, na agência 2855 da Caixa Econômica Federal.

Outrossim, o documento de fls. 70/82 demonstra que a conta

conjunta do casal estava vinculada a outra agência, descaracterizando que os valores usados fossem oriundos de recursos comuns.

Ademais, os outros comprovantes de transferências bancárias às fls. 131 e 133 comprovam valores adicionais pagos pela ré (R\$ 3.000,00, R\$ 12.000,00 e R\$ 10.000,00), todos oriundos de conta do Bradesco exclusivamente em nome dela.

Não fosse o bastante, o depoimento do vendedor do imóvel, Vanderlei Damacena (fls. 547), confirmou que recebeu os pagamentos exclusivamente da ré, mas não recebeu qualquer valor do autor, ainda que este seja seu primo, sendo relevante destacar que ele afirmou não ter qualquer inimizade com o autor, conferindo isenção ao seu testemunho.

Além disso, os documentos sobre a venda do sítio (fls. 259) e da casa em Guararapes (fls. 163) demonstram que a ré obteve recursos que corroboram sua capacidade financeira para adquirir o imóvel, diferentemente do autor, que não apresentou qualquer documento de renda ou movimentação financeira que justificasse tal aquisição.

Para arrematar, as testemunhas do autor (fls. 544-546), João Petronilio Ribeiro, Edson de Jesus Barbosa e Rogério Alves da Silva apenas relataram que prestaram serviços no imóvel e foram pagos pelo autor, informações essas que, entretanto, são irrelevantes para comprovar copropriedade, especialmente porque os serviços foram realizados quando o casal ainda mantinha vínculo afetivo, o que não implica automaticamente em copropriedade do bem.

2.2. Pretensão reconvenicional

Por outro lado, embora a apelante-reconvinte tenha demonstrado ter efetuado diversos pagamentos em benefício do apelado-

reconvindo, não ficou configurado vício de consentimento nos termos do artigo 171 do Código Civil. O simples fato de uma parte, durante um relacionamento amoroso, realizar empréstimos ou transferências financeiras ao outro, não configura, por si só, dolo ou erro que autorize a anulação dos atos jurídicos nem o ressarcimento pretendido. Ausente prova cabal de que o apelado reconvindo tenha se valido de meios fraudulentos, enganosos ou abusivos para obter vantagem patrimonial, é insustentável o pedido de indenização por danos materiais.

Igualmente, o término de um relacionamento amoroso, ainda que frustrante ou decepcionante, não é, por si só, gerador de dano moral. É necessário que se comprove conduta lesiva que atente contra direitos da personalidade da parte ofendida, como humilhação pública, exposição vexatória, abuso de poder ou manipulação emocional grave.

No presente caso, a apelante-reconvinte não logrou êxito em demonstrar tais circunstâncias. Sua única testemunha limitou-se a relatar percepções subjetivas e fatos de conhecimento indireto, sem qualquer contundência probatória. Assim, à míngua de elementos objetivos que evidenciem o alegado "*estelionato sentimental*", é juridicamente inviável o acolhimento da pretensão indenizatória.

Nesse contexto, ressalte-se que a reconvinte não apresentou documentos que comprovassem que os valores foram entregues sob promessa de devolução ou mediante fraude. Também não demonstrou incapacidade de discernimento ou pressão psicológica grave.

Como se não bastasse, a testemunha Luciana Chaves de Magalhães (fls. 548) declarou que nunca teve contato pessoal com o autor e que suas informações se baseavam em conversas com a própria reconvinte. Seu depoimento teve natureza opinativa, sendo, portanto, ineficaz para configurar má-fé ou abuso de confiança.

No mais, o relacionamento foi qualificado como “namoro”, segundo a própria reconvinte, sendo certo que relacionamentos amorosos, por si só, não geram obrigações jurídicas de ressarcimento, a menos que comprovada fraude dolosa, o que não ocorreu.

De resto, nenhum fato vexatório, humilhante ou abusivo foi comprovado, pois, conquanto o término de uma relação afetiva possa ser doloroso, por si só é insuficiente para ensejar indenização por dano moral, salvo em hipóteses extremas – o que manifestamente não é o caso.

2.3. Sucumbência

Desprovidos os recursos, com fundamento no art. 85, § 11, do CPC e na tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento do tema repetitivo nº 1.059, observada a gratuidade (art. 98, §§ 2º e 3º, do CPC), majora-se a verba honorária em desfavor **(i)** do autor no que se refere à ação, de 10% para 11% do valor da causa; e **(ii)** da ré e do autor no que se refere à reconvenção, de 10% para 11% do valor da causa.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento aos recursos.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator