



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000387833

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008940-44.2022.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são apelados KATIANE DA COSTA PEREIRA e MAGNO LOURENCO RAMOS.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: Foro Central – Capital

Apelação n. 1008940-44.2022.8.26.0008

Apelante: PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Apelados: MAGNO LOURENÇO RAMOS e KATIANE DA COSTA PEREIRA

Voto n. 11662

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. PROCEDÊNCIA. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação contra sentença que julgou improcedente o pedido inicial e extinguiu o processo com resolução do mérito, devido à existência de ação anterior. A apelante busca ressarcimento por perdas e danos pela arrematação de imóvel por dívida condominial, alegando que a obrigação de pagamento era dos proprietários. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se os réus devem indenizar a apelante pelas perdas e danos decorrentes da arrematação do imóvel por dívida condominial. III. Razões de Decidir. 3. A revelia dos réus implica na presunção de veracidade dos fatos alegados pela autora, dispensando-a da prova. 4. Documentação nos autos comprova as alegações da autora, justificando a indenização pelo valor do imóvel perdido. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso provido. Tese de julgamento: 1. A revelia implica presunção de veracidade dos fatos alegados. 2. Documentação suficiente nos autos justifica a indenização. Legislação Citada: CPC, art. 85, § 2º; art. 344; art. 397, parágrafo único; art. 240. Código Civil, art. 397, parágrafo único.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 141/144, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial e extinguiu o processo com resolução do mérito, uma vez que a apelante já promoveu a ação de autos n. 1003996-78.2017.8.26.0006, na qual foi formulado pedido de condenação dos réus ao pagamento de indenização pelo período em que teriam ocupado o imóvel.

Segundo a apelante, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que a obrigação legal para o pagamento da dívida condominial e do IPTU era exclusivamente dos proprietários (ainda que imperassem condições resolutivas no contrato), por força de determinação legal e contratual. E, ao decaírem os apelados da referida obrigação, devem indenizar a apelante por perdas e danos ocasionados pela arrematação do imóvel por dívida condominial. Assim, requer a conversão da improcedência em procedência, reconhecendo as perdas e danos e, por conseguinte, a determinação da restituição da importância de R\$ 666.387,55, a título de danos materiais, com a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

aplicação do artigo 86 do Código de Processo Civil, alterando-se os ônus sucumbenciais (fls. 177/188).

Recurso tempestivo, preparado e sem apresentação de contrarrazões.

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 198 – Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece ser provido.

Cuida-se de ação de procedimento comum, com pedido de antecipação dos efeitos da tutela, visando prestação jurisdicional para condenar os recorridos ao pagamento da quantia de R\$ 666.387,55, corrigida monetariamente e acrescida de juros de mora, sem prejuízo da condenação ao pagamento das verbas de sucumbência.

A pretensão da apelante é de ressarcimento por perdas e danos ocasionada pela arrematação do imóvel por dívida condominial.

Em 24 de abril de 2012, as partes litigantes celebraram “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda”, tendo por objeto a unidade 13, Edifício Canário, do Condomínio Aldeia dos Pássaros, localizado na Estrada Velha da Penha, nº 88, Bloco 05, São Paulo–SP. O preço ajustado, naquela oportunidade, foi de R\$ 532.875,00. Dentre as obrigações contratuais assumidas, era obrigação dos réus quitarem todos os tributos e taxas de condomínio.

Diante da inadimplência das parcelas, a autora propôs ação de rescisão contratual com reintegração de posse, cujos autos tomaram o n. 1003996-78.2017.8.26.0006, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, contudo, no processo de autos nº 1001664-40.2014.8.26.0008, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do mesmo Foro Regional, foi apresentada ação de cobrança de taxas condominiais inadimplidas pelo condomínio, a qual culminou com a penhora e arrematação do imóvel, o qual foi perdido em face da autora.

No dia 05.05.2023, foi proferida sentença nos autos da primeira ação mencionada, nos seguintes termos: “(...) *JULGO PROCEDENTE a pretensão inicial para o fim de RESOLVER O CONTRATO firmado pelas partes em razão do inadimplemento da parte ré, conforme fundamentação supra. (II) com fundamento no CPC 485, inciso VI, DOU POR PREJUDICADA a pretensão de reintegração de posse, diante da notícia de que o imóvel foi arrematado em outros autos*”. Foram depois acolhidos os embargos de declaração, em 26.05.2023, nos seguintes termos: “*Por tais motivos, DECLARO a sentença embargada para acrescentar o que segue à fundamentação e ao dispositivo: Verificados o inadimplemento e a justa causa para a resolução contratual, também merece acolhida a pretensão da parte autora de condenação dos requeridos ao pagamento de aluguel pelo tempo de ocupação do imóvel, eis que, do contrário,*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

eles estariam a se locupletar indevidamente da fruição de bem alheio. O percentual a ser aplicado deve ser aquele postulado na inicial (1% do valor do bem), percentual este que não foi especificamente impugnado, adotando-se para tanto o valor previsto no contrato (R\$393.601,00 fls.33) atualizado pela Tabela do TJSP até a data da entrega das chaves. Não é o caso de adoção do valor do bem, acrescido dos juros contratuais, o que redundaria em indevido enriquecimento da parte autora. O termo inicial de cálculo é a data da entrega das chaves (fls.160 24.04.2012), de forma que o primeiro aluguel venceu em 24.05.2012 e assim sucessivamente até a data da arrematação comprovada a fls.1396 (22.04.2020), eis que a partir dessa data cessaram os direitos da parte autora sobre o bem. O valor dos alugueres deve ser corrigido pela Tabela do TJSP desde a data em que eles deveriam ter sido pagos, com juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, para aqueles vencidos antes dela, e desde cada vencimento para aqueles vencidos no curso da lide. Contudo, como os alugueres têm cunho reparatório, é o caso de se reconhecer a prescrição daqueles vencidos e não pagos nos três anos anteriores ao ajuizamento da demanda, os quais são inexigíveis. Acrescento ainda o seguinte tópico ao dispositivo: (III) CONDENO a parte requerida ao pagamento dos alugueres pelo tempo de ocupação, a serem apurados na forma da fundamentação e observada a prescrição nela reconhecida. No mais, fica a sentença mantida tal como lançada”.

Assim, temos que, na ação de n. 1003996-78.2017.8.26.0006, foi declarado rescindido o contrato e imposta condenação contra os réus pela taxa de ocupação. Mas os réus não responderam pelas perdas e danos referentes à perda do próprio bem, ao contrário do sustentado na sentença.

Naqueles primeiros autos, foi proferida a seguinte decisão interlocutória, na época em que proposta a presente ação: *“Diante da discordância da parte requerida, indefiro a pretensão de conversão deste feito em perdas e danos por conta da arrematação ocorrida em outro feito, cumprindo à autora, se o caso, deduzir esta pretensão em ação própria. O feito deverá prosseguir em relação à pretensão de resolução contratual, restituição de valores e condenação ao pagamento pelo tempo de ocupação, despesas condominiais e de IPTU porventura pagas pela parte autora e demais pretensões de fls. 8/9”* (fl. 6 e 1525/1527 daqueles autos).

O pedido da autora é o ressarcimento do valor do imóvel que se viu perdido pela arrematação, já que na ação anterior não lhe foi dada oportunidade de pedir perdas e danos, sendo certo que o imóvel foi avaliado, nos autos nº 1001664-40.2014.8.26.0008, em 23 de janeiro de 2019, no valor de R\$ 525.000,00. Em julho/2022, o valor foi atualizado para R\$ 666.387,55.

Veja que os réus deixaram o processo correr à revelia (fl. 139), o que implica na presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial.

Nestes termos, lembro que a revelia acarreta "(...) a pesada consequência consistente em dispensar o autor da prova dos fatos que alegara" (DINAMARCO, Cândido R. Instituições de Direito Processual Civil, Vol. III. 3 ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2003, p. 456), somente resta reconhecer a procedência do pedido inicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Com a revelia, os fatos apresentados na inicial foram presumidos como verdadeiros (artigo 344 do CPC), e não haveria necessidade de prova em relação a eles. Ainda que assim não fosse, há prova documental suficiente nos autos a comprovar as afirmações da autora.

Logo, ao terem causado contra a autora o prejuízo equivalente ao próprio valor do imóvel, que se viu perdido com a arrematação por terceiro, cabe aos requeridos arcar com a referida indenização.

Portanto, reforma-se a r. sentença, a fim de julgar procedente a ação.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, inverte os ônus e imponho contra os réus honorários sucumbenciais no importe de 10% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso para julgar procedente a ação, e condenar os apelados a restituírem R\$ 666.387,55 à apelante, com incidência de correção monetária pela Tabela Prática deste Tribunal desde a emenda da inicial (fls. 16/17), bem como acréscimos de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação (artigo 397, parágrafo único, do Código Civil, e artigo 240 do Código de Processo Civil).

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora