



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000389444

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005055-69.2024.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante ADRIANA BALBINO DE MOURA RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado LILIANI DE MORAIS JULIO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 19ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente sem voto), SIDNEY BRAGA E JOÃO CAMILLO DE ALMEIDA PRADO COSTA.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

JAIRO BRAZIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

19ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº 1005055-69.2024.8.26.0196

Comarca: Franca – 4ª Vara Cível

Apelante: Adriana Balbino de Moura Rodrigues

Apelada: Liliani de Moraes Julio

Voto nº 28.923

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de cumprimento contratual cumulada com obrigação de fazer julgada procedente para condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 8.791,05 (oito mil, setecentos e noventa e um reais e cinco centavos), além de eventuais parcelas de financiamento, taxas condominiais e tributos vincendos no curso do processo. APELO DA RÉ. Sentença “ultra petita” no tocante à condenação ao pagamento de valores à autora. Considerado que o processo está em condições de imediato julgamento, é o caso de julgar procedente a ação, nos termos do artigo 1.013, § 3º, II, do Código de Processo Civil, para condenar a ré na obrigação de fazer consistente no pagamento perante terceiros das parcelas vencidas e vincendas, até a data da sentença, relativas ao financiamento, impostos e taxas do imóvel, com apresentação de recibo nos autos, como postulado na petição inicial, salvo, quanto às parcelas do financiamento, se extinta a dívida perante o credor fiduciante, considerada a notícia de que a propriedade do imóvel foi consolidada em nome da fiduciária Caixa Econômica Federal. Alegação de ausência de prova do débito, de rescisão por culpa da autora apelada, e de má-fé da apelada porque não teria negociado os débitos com os credores. Não ocorrências. Não conhecimento do recurso quanto ao pedido de devolução de valores por tratar-se de inovação recursal. Recurso parcialmente provido na parte conhecida para desconstituir, de ofício, a porção sentencial prolatada “ultra petita”, de maneira a julgar procedente a ação, nos termos do artigo 1.013, § 3º, II, do Código de Processo Civil, para condenar a ré na obrigação de fazer consistente no pagamento, perante terceiros, das parcelas vencidas e vincendas, até a data da sentença, relativas ao financiamento, impostos e taxas do imóvel, com apresentação de recibo nos autos, salvo, quanto às parcelas do financiamento, se extinta a dívida perante o credor fiduciante.

Vistos.

Ação de cumprimento contratual cumulada

com obrigação de fazer, sob alegação de que, após o pagamento de 96 prestações do contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária que estabelece o pagamento em 360 parcelas, a autora alienou à ré em 01.08.2022 os direitos do apartamento 401, localizado no bloco 02 do Condomínio Vita Club-1º Subdistrito, pelo preço de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) que deveriam ser pagos em uma única parcela no ato de assinatura do contrato, observado ainda que a ré se comprometeu a assumir as 264 prestações restantes do referido financiamento e a arcar com o pagamento de todos os tributos, taxas, despesas condominiais, luz, e IPTU. Aduziu que a ré não pagou as parcelas do financiamento no período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024, as taxas de condomínio desde julho de 2023, e o IPTU de 2022 relativo ao imóvel, de maneira que o nome da autora foi anotado em cadastros de maus pagadores e ela está sendo executada pelo agente financeiro para retomada do imóvel. Pediu a condenação da ré na obrigação de fazer consistente no cumprimento do contrato assumido, ou seja, o pagamento das parcelas vencidas e vincendas até a data da sentença, com apresentação dos recibos nos autos, sob pena de multa.

Em defesa, a ré confessou o débito e alegou que passa por conturbada situação financeira, bem como apresentou proposta de acordo.

A ação foi julgada procedente pela MM. Juíza Julieta Maria Passeri de Souza para condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 8.791,05 (oito mil, setecentos e noventa e um reais e cinco centavos), além de eventuais parcelas de financiamento, taxas condominiais e tributos vincendos no curso do processo, condenada a ré a arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da condenação.

Em apelação, aduz a ré que a autora apelada agiu de má-fé ao abster-se de negociar os débitos discutidos para então a ré apelante efetivar os pagamentos. Aduz que os documentos apresentados pela autora recorrida não comprovam o débito. Alega que a apelada não efetuou o pagamento dos débitos perante os terceiros e em 13.08.2024 a Caixa Econômica Federal consolidou a propriedade do imóvel para si, o que não foi informado pela recorrida nos autos. Aduz

julgamento *ultra petita*, pois da petição inicial não se extrai pedido de condenação de pagamento em favor da autora apelada, mas pedido de cumprimento da obrigação de fazer frente ao banco financiador. Alega rescisão contratual por culpa da apelada que teve conhecimento de que a propriedade do imóvel seria consolidada por meio de leilão e não informou tal fato nos autos, a pretender a devolução dos valores pagos pela apelante.

Apelo tempestivo e respondido.

Ausente preparo ante a gratuidade da justiça.

É o relatório.

Como alegado pela ré apelante, a r. sentença é *ultra petita* quanto à condenação da recorrente ao pagamento de valores à autora recorrida, pois da leitura da petição inicial extrai-se pedido de condenação da ré apelante na obrigação de fazer consistente no pagamento do débito, perante terceiros, inclusive com apresentação de recibo nos autos.

Por tratar-se de matéria de ordem pública, reconheço a prolação de r. sentença *ultra petita* em tal aspecto.

A r. sentença foi prolatada, nesse ponto, *ultra petita*. É parcialmente nula.

Decidiu esta Corte:

“SENTENÇA. Nulidade parcial. “Decisum” que, em ação de natureza revisional de contrato bancário, resolve o questionamento sobre as tarifas administravas objeto da pretensão autoral, porém se estende para análise de duas outras não objeto do pedido da petição inicial (tarifa de avaliação do bem-TAG, e tarifa de registro de contrato). Sentença, nesse ponto, prolatada “extra petita” - Parcial desconstituição, de ofício. Recurso do réu,

justamente assentado nessa porção, pelo mérito, prejudicado, por decorrência, e que não se conhece.” (TJSP – 15ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 1003482-66.2014.8.26.0189 – rel. Des. JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO – j. 13.10.2016 – v.u.).

Impõe-se desconstituir, de ofício, a porção sentencial prolatada *ultra petita*, e, considerado que o processo está em condições de imediato julgamento, julgar procedente a ação, nos termos do artigo 1.013, § 3º, II, do Código de Processo Civil, para condenar a ré na obrigação de fazer consistente no pagamento, perante terceiros, das parcelas vencidas e vincendas até a data da sentença relativas ao financiamento, impostos e taxas do imóvel, com apresentação de recibo nos autos, como postulado na petição inicial (página 06, item “c”), salvo, quanto às parcelas do financiamento, se extinta a dívida perante o credor fiduciante, considerada a notícia de que a propriedade do imóvel foi consolidada em nome da fiduciária Caixa Econômica Federal (página 237).

Digno de nota ser inadmissível a alegação da apelante no sentido de que os documentos apresentados pela autora recorrida não comprovam o débito, pois, ao contestar, a recorrente confessou o débito discutido na lide, observado ainda que não impugnou quaisquer das cláusulas contratuais.

Impertinente também a alegação de rescisão contratual por culpa da apelada, sob o fundamento de que a apelante teve conhecimento sobre a consolidação da propriedade do imóvel por meio de leilão, uma vez que a apelada não informou tal fato nos autos. A apelante já havia descumprido o contrato firmado entre as partes que havia estabelecido a responsabilidade da recorrente quanto ao pagamento das parcelas do financiamento, impostos e taxas do imóvel, dívidas cuja existência é incontroversa nos autos, como visto.

Do mesmo modo descabe cogitar de má-fé da recorrida por ausência de negociação perante terceiros, pois a apelante já se encontrava em mora.

Além disso, é inadmissível o pedido de

devolução de valores formulado apenas em razões de apelação pela ré, ora apelante, por tratar-se de inovação recursal.

São mantidas as verbas sucumbenciais.

No tocante ao arbitramento de honorários advocatícios recursais, o Colendo Superior Tribunal de Justiça tem decidido:

“(...) 5. É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso (...)” (STJ, 2ª Seção, AgInt nos Embargos de Divergência em REsp nº 1.539.725-DF, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. em 09/08/2017).

“(...) I - Para fins de arbitramento de honorários advocatícios recursais, previstos no § 11 do art. 85 do CPC de 2015, é necessário o preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos: 1. Direito Intertemporal: deve haver incidência imediata, ao processo em curso, da norma do art. 85, § 11, do CPC de 2015, observada a data em que o ato processual de recorrer tem seu nascedouro, ou seja, a publicação da decisão recorrida, nos termos do Enunciado 7 do Plenário do STJ: “Somente nos recursos interpostos contra decisão publicada a partir de 18 de março de 2016, será possível o arbitramento de honorários sucumbenciais recursais, na forma do art. 85, § 11, do novo CPC”; 2. o não conhecimento integral ou o improvimento do recurso pelo Relator, monocraticamente, ou pelo órgão colegiado competente; 3. a verba honorária sucumbencial deve ser devida desde a origem no feito em que interposto o recurso; 4. não haverá majoração de honorários no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração oferecidos pela parte que teve seu recurso não conhecido integralmente ou não provido; 5. não terem sido atingidos na origem os limites previstos nos §§ 2º e 3º do art.

85 do Código de Processo Civil de 2015, para cada fase do processo; 6. não é exigível a comprovação de trabalho adicional do advogado do recorrido no grau recursal, tratando-se apenas de critério de quantificação da verba (...)” (STJ, 3ª Turma, Edcl no AgInt do REsp nº 1.573.573-RJ, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. em 04/04/2017).

Nos termos do entendimento preconizado pela Egrégia Corte Superior, deixo de dispor acerca de honorários advocatícios recursais, pois indevidos na hipótese.

Diante do exposto, dá-se parcial provimento ao recurso na parte conhecida para desconstituir, de ofício, a porção sentencial prolatada *ultra petita*, e julgar procedente a ação, nos termos do artigo 1.013, § 3º, II, do Código de Processo Civil, para condenar a ré na obrigação de fazer consistente no pagamento, perante terceiros, das parcelas vencidas e vincendas até a data da sentença, relativas ao financiamento, impostos e taxas do imóvel, com apresentação de recibo nos autos, salvo, quanto às parcelas do financiamento, se extinta a dívida perante o credor fiduciante.

Jairo Brazil
Relator