



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403997

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024799-13.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são apelantes RUFINO PAULO DAS NEVES e EMILIA MIEKO OKABE, são apelados RENATA MONTEIRO DE CARVALHO VIEIRA e FAGNER VIEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1024799-13.2024.8.26.0564

Comarca de São Bernardo do Campo

Apelantes: Rufino Paulo das Neves e outro

Apelados: Renata Monteiro de Carvalho Vieira e outro

Voto nº 42.541

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA -

Ação de obrigação de fazer c.c. indenização proposta por vendedor em face de comprador que não transferiu o financiamento para seu nome - Sentença de parcial procedência - Inconformismo dos requeridos - Concessão do benefício da gratuidade judiciária - Hipossuficiência demonstrada - Inovação recursal que se mostra inadmissível - Obrigação de transferência assumida contratualmente - Impossibilidade, ademais, não comprovada - Dano moral in re ipsa - Valor dos danos morais arbitrados com modicidade - Sentença mantida - Recurso desprovido.

1. Ao relatório constante da sentença de fls. 162/166 acrescento que esta julgou parcialmente procedente ação de obrigação de fazer c/c danos morais, para: determinar que os réus, no prazo de trinta dias, providenciem junto à Caixa Econômica Federal a transferência do financiamento do contrato nº 1.4444.0249.238-5 para seus nomes; condenar os réus ao pagamento de indenização pelos danos morais sofridos pelos autores, no importe de R\$ 3.000,00, quantia que deve ser corrigida a partir desta data (Súmula nº 362 do Superior Tribunal de Justiça), conforme o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e juros de mora pela taxa legal, correspondente à diferença entre taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação

e de Custódia (SELIC) e o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), nos termos do art. 406, §1º do Código Civil, a partir da citação. Em razão da sucumbência mínima dos autores, ante a aplicação da Súmula 326 do Superior Tribunal de Justiça, condenou os réus a arcarem com custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios devidos aos patronos dos autores, no montante de 10% do benefício econômico da condenação, nos termos do art. 85, §2º do Código de Processo Civil.

Recorrem os requeridos (fls. 169/181), pugnando pela concessão do benefício da gratuidade judiciária. No mérito, alegam que ele é idoso e ela desempregada, não auferindo renda suficiente para conseguirem aprovação de financiamento do imóvel pelos requisitos exigidos pelos agentes bancários, tornando muito difícil a transferência deste. Ainda, os pagamentos estão rigorosamente em dia, não se podendo falar em descumprimento do que foi pactuado no contrato particular. Além disso, o procedimento de financiamento não dura menos de 60 dias, tornando impossível o cumprimento da sentença em 30 dias. Também requer o afastamento da condenação ao pagamento de indenização por danos morais porque não houve restrição ao nome dos apelados, configurando mero aborrecimento e não sendo passível de configurar abalo à moral. Caso assim não se entenda, pugna pela redução do valor.

Recurso regularmente processado, com

oferecimento de contrarrazões (fls. 195/204).

2. Trata-se de ação de obrigação de fazer e indenizatória proposta pelos alienantes do imóvel em face dos adquirentes, suscitando que, em 21/03/2019, as partes celebraram um compromisso de compra e venda de um imóvel, na qual os requeridos assumiram o financiamento junto ao Banco Caixa Econômica Federal com saldo devedor de R\$ 364.000,00, contrato nº. 1.4444.0249.238-5 e o IPTU do imóvel desde janeiro de 2019.

Ocorre que, passados mais de 05 anos, os requeridos vêm atrasando, de forma reiterada, os pagamentos das parcelas do financiamento, gerando enormes prejuízos aos requerentes com a inscrição de restrição em seus nomes nos órgãos de proteção ao crédito e inviabilidade de crédito.

Assim, ajuizaram a presente ação pugnando pela condenação dos requeridos à transferência do contrato de financiamento para seus nomes e a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais no valor necessário para contratação de advogado para propositura da presente demanda; e danos morais em R\$ 50.000,00, pelas restrições em seus nomes nos últimos 4 anos.

Citados os requeridos apresentaram defesa (fls. 111/122) alegando que todos os valores relativos ao contrato estão quitados e, ao contrário do que dizem os autores, os

requeridos compraram o referido imóvel com financiamento em atraso, dívidas de IPTU, correndo risco de ir a leilão em uma eventual execução. Assim, pagaram todas as dívidas e hoje não existe débito relativo ao financiamento ou dívidas tributárias. Impugnaram o valor da causa e o pedido de concessão do benefício da gratuidade judiciária. Alegaram não haver qualquer restrição do nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito, sendo improcedente o pedido de condenação ao pagamento de danos materiais e morais.

Para acolher parcialmente o pleito autoral entendeu o juízo *a quo* que: *“Embora não tenha sido juntado aos autos o instrumento contratual, é ínsito à própria natureza do negócio realizado que os compradores, ao assumirem o financiamento, deveriam providenciar a devida formalização junto à instituição financeira, de modo a desonerar os vendedores da responsabilidade pela dívida. Isso porque a mera combinação particular entre as partes não tem o condão de alterar a relação jurídica existente com o banco. A planilha de evolução do financiamento juntada pelos autores com a réplica (fls. 149/156) demonstra claramente a reiteração de atrasos no pagamento das prestações ao longo do contrato. Em diversos meses, as parcelas foram pagas com atrasos significativos, gerando encargos moratórios e colocando os autores em situação de vulnerabilidade perante a instituição financeira, uma vez que permanecem como*

principais devedores mesmo após cinco anos da venda do imóvel. Embora os réus aleguem que as parcelas estão atualmente quitadas, isso não elide o fato de que os constantes atrasos causaram efetivos prejuízos aos autores, que permaneceram como principais devedores perante o banco, sujeitos a cobranças e restrições de crédito. O contrato firmado entre as partes estabeleceu claramente a obrigação dos réus de assumirem o financiamento, o que implica não apenas no pagamento das parcelas, mas na efetiva transferência da responsabilidade perante a instituição financeira. A manutenção dos autores como principais devedores, após mais de 5 anos do negócio, configura evidente descumprimento contratual. Embora a efetivação da transferência do financiamento dependa da anuência da instituição financeira, isso não impede que se reconheça a obrigação dos réus de providenciarem tal transferência, inclusive mediante determinação judicial para que tomem todas as medidas necessárias junto ao banco. Quanto aos danos materiais, no valor de R\$ 3.600,00, relativos aos honorários advocatícios contratuais para ajuizamento desta ação, o pedido não merece prosperar. Embora os autores tenham juntado o contrato de honorários advocatícios (fls. 31/33), é entendimento consolidado que a contratação de advogado para ajuizamento de ação judicial constitui ônus da parte, não sendo passível de ressarcimento pela parte contrária, exceto quando expressamente pactuado entre as partes. Os honorários

advocáticos contratuais constituem negócio jurídico privado firmado entre a parte e seu patrono, não sendo oponível à parte contrária. A sucumbência processual já contempla a fixação de honorários em favor do advogado vencedor, não se justificando dupla condenação a este título. Assim, indevida a condenação dos réus ao ressarcimento dos honorários contratuais pagos pelos autores aos seus advogados. Quanto aos danos morais, estes também estão configurados. A manutenção dos autores como principais devedores do financiamento, sujeitos a cobranças e restrições de crédito em razão dos constantes atrasos dos réus, ultrapassa o mero aborrecimento e configura efetivo abalo moral, ainda mais considerando o longo período de mais de 5 anos nesta situação. Ressalto que o fato de não ter sido realizado o apontamento não afasta o dano moral, ante as diversas notificações recebidas (fls. 52/61). Para fixação do valor, devem ser levados em conta fatores como a reprovabilidade da conduta dos réus, a necessária função profilática do instituto, a capacidade econômica dos envolvidos e, acima de tudo, a função reparadora da indenização. Considerando tais parâmetros, fixo a indenização no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais).” (fls. 164/165)

Contra esta decisão insurgem-se os requeridos, sem razão, contudo.

Inicialmente, quanto ao pedido de concessão da gratuidade judiciária, os recorrentes comprovaram a

hipossuficiência econômica apta a impedir o recolhimento das custas e despesas processuais.

Os documentos colacionados pelos ora apelantes, com especial destaque para os extratos bancários de fls. 182/188 e comprovante de pagamento dos proventos de aposentadoria de fls. 189/191, atestam rendimentos em torno de R\$ 3.000,00 mensais, inferiores aos 03 salários-mínimos utilizados pela Defensoria Pública como parâmetro para concessão do benefício.

No mérito, melhor sorte não socorre os recorrentes.

Primeiro, porque a obrigação de transferência do financiamento foi assumida pelos recorrentes no compromisso de compra e venda celebrado em 2019 sendo, não só inoportuna, porque apenas alegada nesta sede recursal, a impossibilidade de transferência do financiamento, como também indevida, diante da obrigação assumida e ausência de prova deste impedimento.

Quanto à responsabilidade civil, extrai-se dos autos que os apelados foram cobrados em diversas oportunidades, com restrições junto ao SERASA, conforme se observa nos documentos de fls. 34/61, ao longo dos anos de 2021 a 2024

Por certo, a parte ré, na qualidade de

adquirente do imóvel, agiu com negligência em ato omissivo por não só deixar de transferir o financiamento para seu nome como também diante dos reiterados pagamentos com atraso, causando danos à parte autora em razão desta conduta que atinge a moral, boa fama e crédito dos apelados.

De acordo com artigo 186 do Código Civil:
“Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”.

O dano no caso em questão é *in re ipsa*, aquele sofrido por pessoas que têm seus CPFs inscritos em cadastro de proteção ao crédito de maneira indevida, conforme entendimento consolidado pelo STJ.

Nesse sentido: *“AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO. CHEQUE COMPENSADO INDEVIDAMENTE. INSCRIÇÃO INDEVIDA NO CADASTRO DE INADIMPLENTES. RESPONSABILIDADE PELO EVENTO DANOSO. REEXAME DE MATÉRIA DE FATO. ENUNCIADO 7 DA SÚMULA DO STJ. DANO MORAL PRESUMIDO. REVISÃO DO VALOR.”* (STJ, 3a Turma, AgRg no AREsp 42.294/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 19/04/2012).

Logo, definida a obrigação de indenizar, resta a questão relacionada ao quantum indenizatório. No que concerne à quantificação dos danos morais deve o julgador atentar

para as circunstâncias da causa, o grau de culpa do causador, as consequências do ato, as condições econômicas e financeiras das partes, de forma a não permitir que o valor deferido premie imoderadamente a ofendida, mas também não seja tão ínfimo que estimule seu causador a não cessar seu proceder incorreto.

Importante lembrar a lição sempre atual de Yussef Said Cahali (Dano e Indenização, RT 1980, p. 26): *“A sanção do dano moral não se resolve numa indenização propriamente dita, que indenização significa eliminação do prejuízo e das suas consequências, o que não é possível quando se trata de dano extrapatrimonial; a sua reparação se faz através de uma compensação, e não de um ressarcimento; impondo ao ofensor a obrigação de pagamento de uma certa quantia em dinheiro em favor do ofendido, ao mesmo tempo em que agrava o patrimônio daquele, proporciona a este uma reparação satisfativa”*.

Nesse passo, o valor de R\$ 3.000,00 mostra-se proporcional e não extrapola os limites razoáveis da reparação, como também o escopo admoestatório para inibir a reiteração, não se convertendo em enriquecimento sem causa. Importante ter sempre em mente que valor da indenização, consoante precedente oriundo do Superior Tribunal de Justiça, *“não pode contrariar o bom senso, mostrando-se manifestamente exagerado ou irrisório”* (RT 814/167).

Nesse passo, a r. sentença deve ser

mantida por seus próprios fundamentos.

Em face do não acolhimento do apelo, eleva-se a verba honorária de 10% para 15% do valor atualizado da condenação, observada a gratuidade judiciária.

3. Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso, com observação.

Galdino Toledo Júnior
Relator