



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416774

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006709-28.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA SONIA GOMES SOARES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ROGERIO ESTEVAN MARQUES (JUSTIÇA GRATUITA) e ANA PAULA OLIVEIRA MARQUES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1006709-28.2023.8.26.0002
Apelante: Maria Sonia Gomes Soares
Apelado: Rogerio Estevan Marques e outro
Comarca: São Paulo
Voto nº 25242

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. CESSÃO DE DIREITOS. CEDENTE QUE DEIXOU DE QUITAR AS PRESTAÇÕES DO PRIMITIVO FINANCIAMENTO. DEVER ANEXO DESCUMPRIDO. RISCO DE PERDA DA POSSE DO IMÓVEL QUE LEVOU OS CESSIONÁRIOS A PAGAREM AS PRESTAÇÕES DEVIDAS. RESSARCIMENTO DEVIDO. 1. Apelação interposta contra sentença que condenou a ré a pagar aos autores R\$ 16.105,06, referente a parcelas do financiamento imobiliário junto à Caixa Econômica Federal, além de valores de parcelas pagas no curso do feito. 2. As partes firmaram contrato de cessão de direitos de compromisso de venda e compra de imóvel. 3. A responsabilidade pelo pagamento das prestações do financiamento em nome da cedente, segundo o ajuste, não recaía sobre os cessionários. 4. Cabia à cedente manter o imóvel livre de dívidas perante o agente financeiro, o que não fez, infringindo dever anexo, de modo que devido o ressarcimento dos danos causados aos cessionários que, diante do risco de perderem a posse do imóvel, pagaram as prestações do financiamento. 5. Embora alegada impontualidade dos cessionários em relação ao preço da cessão, a cedente não promoveu cobrança, tampouco apresentou reconvenção exigindo pagamento. 6. Não se vislumbra litigância de má-fé por parte dos autores, ausente dolo ou conduta maliciosa. 7. Sentença mantida. 8. Recurso desprovido.

Cuida-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 193/197, que julgou procedente em parte o pedido inicial para condenar a ré “a pagar aos autores o valor de R\$ 16.105,06, referente a parcelas que adimpliram do financiamento imobiliário que a ré possui perante a Caixa Econômica Federal, incluindo também o valor das parcelas, a mesmo título, que venham a ser pagas pelos autores no

decorrer do processo, a serem apuradas em sede de execução”.

Apela a ré alegando que os autores são litigantes de má-fé já que deixaram de pagas pontualmente as prestações do contrato de cessão, o que resultou na acumulação da dívida junto à Caixa Econômica Federal, de cuja existência sabiam. Argumenta que se pagaram as parcelas do financiamento o fizeram por mera liberalidade, certo que a cláusula terceira prevê a responsabilidade dos autores pelos tributos incidentes sobre o imóvel (fls. 200/212).

Recurso tempestivo, isento de preparo (justiça gratuita) e contrarrazoado (fls. 217/224).

É o relatório.

De rigor o desprovimento do recurso.

As partes celebraram em 2014 contrato de cessão de direitos de compromisso de venda e compra de imóvel objeto de financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Embora firmado sem a anuência do agente financeiro, o negócio é válido entre as partes, de modo que devem responder pelas obrigações nele estabelecidas.

No instrumento previu-se o pagamento do preço da cessão em parcelas destinadas às pessoas ali indicadas, constando que o imóvel estava livre de quaisquer dívidas e ônus (fls. 20/22).

Mas segundo a inicial os cessionários foram surpreendidos com a existência de prestações em nome da cedente junto à instituição financeira. Receosos da possibilidade da perda da posse do imóvel e da impossibilidade de receberem a escritura definitiva, efetuaram o pagamento das prestações devidas à Caixa Econômica Federal

O instrumento de cessão não previa o adimplemento das prestações do financiamento diretamente pelos cessionários. A tanto não corresponde a cláusula que previu a responsabilidade quanto ao pagamento dos tributos. Desse modo, era fundamental que a cedente mantivesse o imóvel livre de dívidas perante a Caixa

Econômica Federal, o que não fez, infringindo dever anexo, isto é, inerente à natureza do negócio, cuja observância era sabidamente necessária para que o objeto da cessão, incluindo o direito à posse e possibilidade de aquisição do imóvel, não viesse a perecer.

Os chamados deveres anexos ou laterais derivam do princípio da boa-fé objetiva, assim incidem em todas as fases do contrato, e sua inobservância implica inadimplemento e consequente reparação civil.

Por outro lado, embora afirme a impontualidade dos autores em relação ao preço da cessão, a cedente não promoveu cobrança tampouco reconvenção nos autos exigindo a quitação de eventual saldo devedor.

Nesse quadro, cumpre à cedente ressarcir os cessionários pelo prejuízo material que lhes foi imposto por sua omissão (art. 927 do CC).

Por sua vez, os valores pagos pelos autores à Caixa Econômica Federal foram comprovados (fls. 137/177), revelando-se genérica a impugnação da ré a respeito.

Acolhidos em parte os pedidos dos apelados, era incabível a condenação deles às penas de litigância de má-fé.

Para a imposição da multa o ordenamento processual, “ao definir os contornos dos atos que justificam a aplicação de pena pecuniária por litigância de má-fé, pressupõe o dolo da parte no entravamento do trâmite processual, manifestado por conduta intencionalmente maliciosa e temerária, inobservado o dever de proceder com lealdade” (REsp. nº 418.342, rel. Min. Castro Filho, j. 11/06/2002, em “CPC e Legislação Processual em Vigor”, Theotônio Negrão, Ed. Saraiva, 42ª ed., nota 1c ao art. 17).

Lembre-se que *improbis litigator* é “quem se utiliza de procedimentos escusos com o objetivo de vencer ou que, sabendo ser difícil ou impossível vencer, prolonga deliberadamente o andamento do processo, procrastinando o feito” (Código de Processo Civil Comentando, Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, 6ª



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

edição revista e atualizada, RT, p. 302). Não é esse o caso.

Em suma, não encontro razões para reformar a sentença.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator