



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420854

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000697-61.2023.8.26.0369, da Comarca de Monte Aprazível, em que é apelante PAULO CESAR FERNANDES DA SILVA, são apelados JOSÉ LUIZ BOFETE e BEATRIZ DE ALMEIDA LOPES BOFETE.

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 ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº **9643**

Apelação nº **1000697-61.2023.8.26.0369**

Relator(a): **Pastorelo Kfour**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Monte Aprazível / 1ª Vara

Juiz(a): Kerla Karen Ramalho de Castilho Magrini

Apelante: Paulo Cesar Fernandes da Silva

Apelados: José Luiz Bofete e outro

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. DANOS MATERIAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DO AUTOR. NÃO COMPROVAÇÃO DO FATO CONSTITUTIVO DE SEU DIREITO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação do requerente buscando a reforma da r. sentença de improcedência em ação de obrigação de fazer c.c. danos materiais|.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Discute-se se o autor se desincumbiu de comprovar o fato constitutivo de seu direito a ensejar a condenação dos réus ao pagamento da diferença das prestações do imóvel financiado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. No contrato de cessão de direitos do imóvel constou que os cedentes se responsabilizaram pelo pagamento das parcelas anteriores a 15/10/2022. O saldo posterior é de responsabilidade dos cessionários.

4. Autores que não se desincumbiram de provar o direito de cobrança da diferença do saldo devedor, que não constou da avença.

IV. DISPOSITIVO E TESE

4. Recurso não provido.

Tese de julgamento: “Na cessão de direitos de imóvel financiado o saldo devedor é de responsabilidade dos cessionários para os fins legais, se de outra forma não constou da avença, e eventual diferença deve ser paga pelo adquirente”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 373, inciso I; RITJSP, art. 252.

Jurisprudência relevante citada: n/a.

Trata-se de ação de obrigação de fazer c.c. cobrança que, por meio da respeitável sentença de fls. 155/160, cujo relatório se adota, foi julgada improcedente. Sucumbência do autor, que foi condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, ressalvada a gratuidade. Inconformado, apela o requerente buscando a total procedência do pedido inicial. Alega cerceamento probatório. No mérito, argumenta que faz jus à diferença de valores no montante de R\$ 11.930,85, sob pena de enriquecimento sem causa. Pede provimento ao apelo.

O recurso foi processado e respondido.

O despacho de fls. 179/181 converteu em diligência para a juntada de documentação. Petições de fls. 190/192 e 194/195.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em que pese às razões expostas no recurso de apelação, a sentença resolveu a questão e merece ser mantida pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, que ficam perfilhados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno desta Corte, que preconiza que

“nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Referido dispositivo tem larga adoção por este Egrégio Tribunal de Justiça, em observância ao postulado constitucional da razoável duração dos processos, evitando repetições inúteis e

procrastinatórias.

A medida possui aceitação pacífica pelo Superior Tribunal de Justiça, que assenta a

“viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum (REsp n.º 662.272/RS, 2ª T., Rel. Min. João Otávio Noronha, j. 04.09.2007; REsp n.º 491.963/ES, 2ª T., Rel. Min. Castro Meira, j. 21.11.2005, entre vários outros)”.

Adoto as razões de decidir da r. sentença de fls. 155/160:

“(…) Trata-se de ação de reparação de danos materiais.

Em apertada síntese, de um lado, sustenta o autor que somente firmou o instrumento particular de cessão de direitos de compra e venda do imóvel urbano localizado na Rua Manoel José Joaquim, nº 50, na cidade de Monte Aprazível, por acreditar que faltava pagar apenas e tão somente um total de 39 prestações vincendas no valor de R\$ 754,28, a partir de 15/11/2022, referentes ao financiamento do bem junto à empresa Elma. Todavia, foram ludibriados pelos requeridos, vez que em contato com a empresa Elmar, o requerente obteve a informação de que para a quitação do financiamento teria de pagar um total de 54 prestações de R\$754,28, a partir de 15/11/2022.

Em que pese a tese exposta na inicial, o pedido do autor não prospera.

De saída, cumpre ressaltar que em seu depoimento pessoal prestado em Juízo, sob o crivo do contraditório, o requerente nada trouxe de novo, reiterando a tese formulada na inicial de que o requerido somente teria de pagar 6 parcelas vencidas e que o autor teria de pagar somente 39

parcelas do financiamento do imóvel.

Disto isto, resta apreciar as demais provas documentais acostadas aos autos.

Analisando o documento de fls. 17/19, é possível verificar que na Cláusula 1 não há menção expressa sobre o total de parcelas faltantes para a quitação do financiamento junto à empresa Elmar. Senão, vejamos:

"Cláusula 1 – O preço ajustado para a cessão dos direitos do imóvel é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em dinheiro, que os cedentes dão plena, geral e irrevogável quitação, assumindo os cessionários o pagamento das prestações do financiamento junto à empresa ELMAR EMPREENDIMENTOS, que vieram a vencer a partir de 15/11/2022, no valor de R\$ 754,28 mensal. Os cedentes ficam responsáveis pelo pagamento das prestações vencidas respectivamente em 15/03/2022, 15/06/2022, 15/07/2022, 15/08/2022, 15/09/2022 e a prestação a vencer em 15/10/2022."

Portanto, do contrato de cessão supramencionado não se verifica qualquer menção a um total de apenas 39 parcelas a serem quitadas pelo cessionário, ora requerente.

Por outro lado, as mensagens de aplicativo "WhatsApp" não servem para a comprovação de que os requeridos José Luiz e Beatriz tenham informado e ludibriado o autor no tocante ao número de parcelas vincendas.

Isso, porque, restou incontroverso que a troca de mensagens pelo aplicativo "WhatsApp" ocorreu entre a genitora do requerente e a filha dos requeridos, pessoas estranhas ao contrato de cessão firmado entre autor e requeridos.

Se não bastasse, não vinga a tese de que tais mensagens vinculam os requeridos e tenham o condão de comprovar qualquer tipo de tentativa de

os réus ludibriarem o autor, na medida em que o requerente tinha de ter adotado maior cautela na conclusão do negócio jurídico de cessão, não sendo razoável que o mesmo tenha assinado o contrato de cessão sem exigir a prévia apresentação do contrato de compra e venda dos direitos do bem em questão firmado entre Pedro Donizete Antonio e sua mulher (antigos proprietários) e os ora requeridos.

Assim, verifico, na verdade, que o autor assinou o contrato de cessão sem adoção das devidas cautelas, e, posteriormente, ao obter as informações necessárias à avaliação sobre a viabilidade do negócio, arrependeu-se, tentando atribuir aos réus a culpa por sua desídia.

Neste ponto, as mensagens do aplicativo "WhatsApp" não servem provar que os requeridos estejam obrigados a repassar qualquer quantia ao autor, pois não se extrai dos autos que os requeridos estejam vinculados à suposta promessa realizada pela filha dos requeridos à genitora do requerente, como já dito.

Ademais, na medida em que o contrato de cessão de fls. 17/19 foi entabulado por escrito, qualquer modificação, pelo princípio da simetria ou do paralelismo das formas, insculpido no artigo 472, do Código Civil, requer a observância da mesma formalidade, o que inexistente nos autos, não servindo as mensagens supramencionadas para comprovar a tese exposta na inicial.

Desse modo, de se concluir que a hipótese dos autos revela que o autor foi desidioso no momento da celebração do contrato de cessão com os requeridos, a uma, porque o assinou sem antes ter contactado a empresa Elmar, financiadora do bem em questão, a fim de saber de fato qual era o saldo devedor; a duas, por ter confessado que contratou com os requeridos sem estar com o contrato de compra e venda firmado entre os réus e o antigo proprietário Pedro Donziete Antonio e sua mulher,

o qual constava como parte integrante da cessão. E, por fim, por ter confiado em mensagens informais trocadas pelo aplicativo "WhatsApp" por terceiras pessoas estranhas ao negócio jurídico, como já salientado.

Sendo assim, se contratou mal, o ônus é único e particular do autor, mas não o isenta de responder pelos termos do contrato que firmou de forma livre, de modo a continuar responsável pelo pagamento de todas as prestações do financiamento junto à empresa Elmar Empreendimentos, vencidas a partir de 15/11/2022, no valor de R\$ 754,28, cada uma, conforme cláusula 1 de fls. 18.

Inexistente, portanto, o dever de indenizar dos requeridos José Luiz e Beatriz, cuja má-fé e tentativa de ludibriar o requerente não restou comprovada de forma segura nos autos, motivo da improcedência dos pedidos".

As partes celebraram contrato de cessão de direitos de imóvel localizado na rua Manoel José Joaquim, 50, lote 39, da quadra Q, Monte Aprazível/SP, pelo preço de R\$ 100.000,00, assumindo os cessionários o saldo devedor perante a empresa Elmar a partir de 15/11/2022, no valor de R\$ 754,28 mensais (fls. 17/19).

Os cedentes se responsabilizaram pelas prestações anteriores a 15/10/2022.

Os autores pretendem a cobrança da diferença do saldo devedor que alegam ser de 39 prestações em aberto e não 54, conforme as tratativas por aplicativos de mensagens de fls. 20/24.

No contrato não constou a quantidade de prestações do saldo devedor a ser pago pelos cessionários. A matéria não foi objeto de avença entre as partes. Deu-se um sinal e quitação irrevogável e irretratável. Até 15/10/2022 a responsabilidade pelo adimplemento era

dos cedentes. A partir de 15/11/2022 ficaria a cargo dos cessionários, pouco importando se eram 39 ou 54 prestações, porque não constou do contrato.

O autor não se desincumbiu de provar o fato constitutivo de seu direito (Código de Processo Civil, artigo 373, inciso I). A troca de mensagens entre pessoas estranhas ao contrato é insuficiente para a imposição de obrigação ou de indenização. A prova oral foi declarada preclusa (fls. 114/118 e 157).

A hipótese, portanto, é de desprovimento do recurso.

Em sede recursal, majora-se a verba honorária para 15% sobre o valor atualizado da causa, ressalvada a gratuidade.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

PASTORELO KFOURI

Relator