



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
36ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000450097

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026725-58.2022.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante JURANDI BESSA DIOGENES, é apelado INVESTNORTH INCORPORADORA LTDA..

ACORDAM, em 36ª 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 Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

ARANTES THEODORO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

APELAÇÃO 1026725-58.2022.8.26.0577
APELANTE Jurandi Bessa Diogenes
APELADA Investnorth Incorporadora Ltda.
COMARCA São José dos Campos – 4ª Vara Cível

VOTO Nº 52.337

EMENTA — Ação de indenização por danos materiais e morais. Preliminar de prescrição afastada. Imóvel adquirido em 2004 com cláusula expressa de inexistência de ônus. Posterior averbação de fraude à execução e penhora do bem em 2016, decorrente de processo alheio à relação contratual. Cancelamento da restrição determinado nos embargos de terceiro nº 1035401-44.2017.8.26.0100. Inexistência de ato ilícito ou inadimplemento contratual por parte da ré, uma vez que, no momento da alienação o imóvel estava livre de gravames. Responsabilidade civil que exige conduta ilícita, dano e nexo causal, não configurados no caso concreto. Aplicação dos artigos 186, 422 e 927 do Código Civil. Ausência de fundamento para condenação em perdas e danos ou compensação por dano moral. Recurso improvido.

Sentença cujo relatório se adota julgou improcedente ação de indenização por danos materiais e morais.

O autor apela e pede a inversão daquele



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
36ª Câmara de Direito Privado

resultado.

Para tanto ele afirma que a ré cometeu ato ilícito ao vender bem imóvel sob o fundamento de inexistir ônus, embora tenha ciência que ele estava sendo penhorado em outro processo, situação que lhe causou danos materiais com a contratação de advogados e gastos com viagens, bem como danos morais.

Recurso regularmente processado e respondido, tendo sido preconizada a prescrição e o desentranhamento dos documentos de fls. 192/194.

É o relatório.

I Inobstante a certidão de fls. 357, conhece-se do recurso por ser diminuto o valor da diferença de preparo, que deve, no entanto, ser recolhido ao final pelo vencido pena de inscrição na dívida ativa.

II Em sua defesa a ré suscitou preliminar de prescrição da pretensão autoral (fls. 87/91), não tendo ela sido expressamente examinada na sentença proferida.

Pelo regime da lei a apelação devolve à Corte o exame de toda a matéria impugnada, ainda que o Juiz não a tenha por inteiro apreciado (artigo 1.013 do CPC).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

Aqui se cuidava de responsabilidade civil contratual, o que tornava aplicável o prazo prescricional comum de 10 anos previsto no art. 205 do Código Civil, contado a partir da ciência da parte acerca da violação de seu direito conforme o princípio da "*actio nata*", adotado pelo artigo 189 da lei civil.

Em 19 de abril de 2017 o autor apresentou os embargos de terceiro de nº 1035401-44.2017.8.26.0100 nos quais postulou a cassação da penhora do imóvel, momento em que se podia dizer ter inequivocamente ciência do alegado inadimplemento contratual.

Assim, o prazo de 10 anos para ajuizamento da ação se findaria somente em 19 de abril de 2027, de modo que no momento da propositura da presente ação, em 9 de setembro de 2022, ele ainda não havia se consumado

Logo, afasta-se a alegação de prescrição.

III Fica determinado o desentranhamento dos documentos de fls. 192 a 194, uma vez que foram produzidos em 2017, ou seja, antes da propositura da ação, de modo que não se amoldam às hipóteses previstas no art. 435 do Código de Processo Civil.

IV O apelante ajuizou a ação sob a assertiva de que adquiriu imóvel da ré, que informou no instrumento contratual que se cuidava de bem livre e desembaraçado de qualquer ônus, mas posteriormente referido imóvel foi penhorado por dívidas anteriores da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
36ª Câmara de Direito Privado

demandada, tendo a constrição sido baixada somente após o ajuizamento de embargos de terceiro, o que lhe causou danos materiais e morais.

Sob tal exposição ele pediu fosse a ré condenada ao pagamento de multa compensatória e indenização por perdas e danos e dano moral.

O Juiz rejeitou o pleito autoral, o que motivou o presente recurso.

Pois bem.

Conforme demonstrado nos autos, a ré cumpriu integralmente o contrato, tendo alienado o imóvel ao autor em 11 de fevereiro de 2004, momento em que o bem estava livre de quaisquer ônus, conforme expressamente declarado na cláusula segunda, parágrafo único, do compromisso de compra e venda (fl. 19).

A posterior averbação da fraude à execução e a penhora do imóvel somente ocorreram em 9 de agosto de 2016, ou seja, mais de uma década após a formalização do contrato e o devido registro da escritura em 27 de junho de 2006 (fls. 29/31).

Dessa forma, a alegação do autor de que houve descumprimento contratual e consequentes prejuízos materiais e morais não se sustenta, pois os eventos que levaram à constrição do imóvel decorreram posteriormente à alienação do imóvel.

A penhora foi uma medida processual vinculada à execução nº 0030931-17.1999.8.26.0100, sendo posteriormente



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

desconstituída nos embargos de terceiro nº 1035401-44.2017.8.26.0100, que foram julgados procedentes, resultando no cancelamento da restrição em 25 de junho de 2019.

O princípio da causalidade rege a responsabilidade civil, exigindo que o dano seja consequência direta de uma ação ou omissão do agente, o que não ocorre no presente caso. Além disso, a aplicação do artigo 422 do Código Civil reforça que os contratos devem ser cumpridos com boa-fé e lealdade, e a ré, ao transferir um imóvel que se encontrava livre de ônus à época da alienação, agiu de acordo com tais princípios.

Ademais, a responsabilidade civil exige a prática de ato ilícito e a demonstração de culpa, inexistindo o dever de indenizar quando o evento danoso decorre de circunstâncias alheias à atuação do agente. No caso em questão, a penhora foi posteriormente cancelada, o que reforça que não houve qualquer prejuízo definitivo ao autor, afastando-se a possibilidade de indenização.

Dessa forma, ficou evidente que a ré não praticou qualquer ato ilícito que justificasse a imposição pretendida pelo autor.

O imóvel foi transferido conforme o contratado e estava mesmo livre de ônus no momento da alienação, sendo que a penhora superveniente não impunha dizer violada a cláusula 2ª, parágrafo único, do instrumento contratual.

Assim, ausentes os pressupostos da responsabilidade civil, deve ser afastada qualquer pretensão indenizatória, devendo o pedido ser julgado improcedente.

Razão não há, portanto, para se alterar o desfecho oferecido pela sentença, constatação em nada abalada pela



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
36ª Câmara de Direito Privado

alusão do recorrente a dispositivos legais e constitucionais.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC impõe agravar a condenação da recorrente em honorários advocatícios, que passa a 15% do valor atualizado da causa.

Nega-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO
Relator