

Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

**1VARCIVCEI**

1ª Vara Cível de Ceilândia

Número do processo: 0712655-16.2022.8.07.0003

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: -----

REU: -----

**SENTENÇA**

----- ajuizou ação de obrigação de fazer, cumulada com indenização, em desfavor de -----, partes qualificadas nos autos.

Narra a parte autora, após a emenda de ID 127258486, que celebrou contrato de arrendamento mercantil do imóvel situado na -----, da -----, Lt nº -----, apartamento nº -----, Ceilândia/DF, com o banco Caixa Econômica Federal e, antes de quitada a avença, transferiu o bem para o réu, por meio de cessão de direitos, ficando este obrigado a assumir todas as obrigações contratuais, bem como transferir o contrato para o seu nome até a data limite de 31/07/2019.

Aponta que o requerido não cumpriu sua obrigação de transferir o contrato de financiamento para seu nome, além de estar inadimplente com algumas prestações e encargos incidentes sobre o imóvel.

Narra que foi negativado no Serasa Experian pelo não pagamento da prestação de dezembro de 2021, no valor de R\$ 611,02, sendo que constatou estarem em aberto ainda as prestações de janeiro e fevereiro de 2022, bem como o pagamento do IPTU de 2019, o que também gerou sua inscrição nos cadastros de inadimplência da Secretaria de Estado e Fazenda.

Diz ainda que sofreu violação dos seus direitos de personalidade, tendo em vistas as cobranças sofridas pela CEF, além da negativação indevida do seu nome no Serasa Experian e na Secretaria de Estado e Fazenda.

Discorre sobre o direito que entende aplicável ao caso e, ao final, requer a concessão de tutela antecipada, a fim de que o requerido proceda com a transferência do financiamento para seu nome e, em caso negativo, comprove no autos, além da obrigação de quitar os débitos do imóvel (IPTU, condomínio, financiamento).



Número do documento: 22111715481203100000131751131  
<https://pje.tjdf.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=22111715481203100000131751131>  
Assinado eletronicamente por: JOAO RICARDO VIANA COSTA - 17/11/2022 15:48:12

No mérito, requer a condenação do réu ao pagamento das taxas e demais obrigações do imóvel, além do desfazimento do negócio jurídico, além da condenação em danos morais no valor de R\$ 5.000,00.

Inicial instruída com os documentos de ID 124377073 e seguintes.

Determinada a emenda à inicial (ID 124435471), peticionou o autor ao ID 127258484 e seguintes. Decisão de ID 127546150 deferiu a gratuidade de justiça e indeferiu o pedido de antecipação de tutela.

Devidamente citado (ID 128845514), apresentou o réu contestação de ID 131415610, com os documentos de ID 131415612 e seguintes.

Em sua defesa alega, em resumo, que inadimpliu algumas de suas obrigações em razão das consequências da Pandemia da Covid-19, o que inviabilizou a transferência do imóvel, tendo em vista as despesas cartorárias.

Alega que não oferece qualquer resistência para o pagamento das obrigações do contrato, não havendo no processo pretensão resistida, o que levaria a perda do seu objeto.

Aduz que o pedido do autor extrapola as responsabilidades assumidas no contrato e sustenta que o autor vivenciou apenas meros aborrecimentos, refutando eventuais danos morais, uma vez que a inadimplência foi eventual, decorrente dos efeitos da pandemia.

Por fim, pugna pelo acolhimento das preliminares, a improcedência do pedido e o deferimento da gratuidade de justiça.

Réplica ao ID 133329374, oportunidade em que o autor alega a intempestividade da contestação, bem como reafirma os pedidos iniciais. Junta o documento de ID 133329373.

Intimados sobre a necessidade de produção de provas (ID 133371072), somente o autor se manifestou, requerendo o julgamento antecipado (ID 134202004).

Ao ID 134672076, o juízo determinou ao réu que comprovasse sua situação de hipossuficiência, bem como a tentativa de transferência da titularidade do financiamento, tendo o requerido peticionado ao ID 136178916, juntando somente os extratos de ID 136178917.

Nova decisão ao ID 136246724, concedo novo prazo para o requerido comprovar sua situação de hipossuficiência, tendo o réu quedado inerte.

Petição do autor ao ID 137285404, afirmando que o réu deixou de pagar a parcela do mês de agosto, o que gerou nova negativação, pugnando pela concessão da tutela de urgência anteriormente negada, além da aplicação das penas da litigância de má-fé. Colacionou os documentos de ID 137285407.

Decisão de ID 137576410 indeferiu a gratuidade de justiça ao réu e o novo pedido de antecipação da tutela requerido pelo autor.

É o relatório.



Número do documento: 22111715481203100000131751131  
<https://pje.tjdf.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=22111715481203100000131751131>  
Assinado eletronicamente por: JOAO RICARDO VIANA COSTA - 17/11/2022 15:48:12

Vieram os autos conclusos.

## **DECIDO.**

A questão posta prescinde da produção de outras provas, o que determina a incidência do comando normativo do art. 355, inciso I, do NCPC. Não é demais registrar que o juiz é o destinatário da prova (NCPC, art. 370, caput), bem como o julgamento antecipado não se apresenta como uma faculdade do juízo, mas um dever de agir, conforme precedentes do Eg. STJ. Ademais, as partes nada requereram de provas.

De início, necessário verificar a alegação da parte autora de que haveria revelia no processo.

Ao contrário do afirmado, a contestação foi apresentada no último dia do prazo.

O A.R. de citação foi juntado ao feito no dia 22/06/2022, conforme ID 128845514. Tendo em vista a regra prevista no art. 224 do CPC, em que o prazo inicia-se excluindo o dia do começo, observa-se que o prazo da defesa se iniciou em 23/06/2022 e encerrou-se em 15/07/2022, sendo este o dia em que foi protocolada a contestação.

Assim, observou o réu o seu prazo de defesa, não havendo revelia a ser reconhecida.

Analizado esse ponto, passo a julgar as questões preliminares aventadas pelo requerido.

## **PRELIMINARES**

O requerido aduz de forma misturada em sua defesa as preliminares de perda do objeto e falta de interesse de agir, ao argumento de que não há pretensão resistida e que somente inadimpliu uma das prestações do financiamento pelas dificuldades passadas pela pandemia da Covid-19.

Todavia, não é o que se apresenta no feito.

Além de não cumprir com suas obrigações, os documentos juntados aos autos pelo autor, em especial as conversas travadas pelo Whatsapp, demonstram que o requerido não cumpriu suas obrigações no tempo combinado. Há, inclusive, notícia de novo inadimplemento do réu (ID 137285404).

Assim, não há que se falar pela perda do objeto do feito, já que a pretensão continua existente, tendo em vista que o réu não cumpriu com suas obrigações, bem como se mostra presente o interesse jurídico, uma vez que a pretensão, embora o requerido alegue que não se opõe, se mostra útil e necessária.

Nesse sentido, rejeito as preliminares aventadas.



Número do documento: 22111715481203100000131751131  
<https://pje.tjdf.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=22111715481203100000131751131>  
Assinado eletronicamente por: JOAO RICARDO VIANA COSTA - 17/11/2022 15:48:12

Quanto às preliminares de impugnação ao valor da causa e da gratuidade de justiça deferida ao autor, nada foi dito pelo réu em sua contestação, apenas constando tais pedidos ao final da peça de defesa, razão pela qual não os conhecerei, por falta de fundamentação fática-jurídica.

## **MÉRITO**

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação e inexistindo outras questões preliminares e prejudiciais, adentro ao deslinde do mérito da demanda.

Não há dúvida de que as partes celebraram contrato de cessão de direitos, vantagens e obrigações referentes ao financiamento celebrado pelo autor, junto à CEF, do imóvel situado na -----, da -----, Lt nº -----, apartamento nº -----, Ceilândia/DF, conforme juntada do pacto ao ID 124377075 e da procuração de ID 124377075 - Pág. 4.

Em tal avença, restou estipulado na cláusula quarta a obrigação do réu transferir para seu nome o financiamento do aludido imóvel, até o prazo de 2 anos da assinatura do contrato (31/07/2017), além do pagamento de todas as prestações, a partir da de nº 022/360.

Conforme confessado pelo próprio requerido (CPC, art. 374, II), houve atraso no pagamento das prestações do financiamento, tendo o autor, inclusive, juntado aos autos comprovantes desse atraso (documentos posteriores ao ID 124377083). Ademais, não há prova no processo de que o réu requereu a transferência do financiamento para seu nome, bem como de que adimpliu o IPTU de 2019 e demais encargos incidentes sobre o bem imóvel. Aponto, ainda, que há notícias de que a prestação do mês de agosto de 2022 não foi paga, conforme afirmado pelo autor na petição e ID 137285404.

Assim, resta comprovado no feito de que o réu não cumpriu com sua obrigação e permitiu que o nome do autor fosse negativado (extrato do Serasa de ID 124378446), além de constar débitos com a Secretaria de Fazenda do DF (ID 124377083).

Quanto à alegação do réu de que inadimpliu suas obrigações em decorrência dos efeitos da Pandemia da Covid-19, observo que ele não juntou nenhuma prova aos autos da sua real situação financeira e que sequer tenha realmente sofrido os efeitos nefastos da crise pandêmica vivida pelo país, descumprindo seu ônus processual previsto no art. 373, II, do CPC.

Apesar de ser inviável a imposição de obrigação de fazer à Caixa Econômica Federal para que o réu assuma a posição contratual do autor, já que inviável a “cessão de posição contratual” sem anuênciam do agente financeiro, é possível a imposição de obrigação de fazer, a fim de que o réu demonstre pelo menos a tentativa de transferência do financiamento para seu nome, **cabendo ao banco a liberalidade de permitir ou não** a mudança subjetiva no pacto de financiamento imobiliário.

Além disso, deverá o requerido ser condenado ao cumprimento de suas obrigações contratuais, com o pagamento de todas as despesas incidentes sobre o imóvel.



Número do documento: 22111715481203100000131751131

<https://pje.tjdf.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=22111715481203100000131751131>

Assinado eletronicamente por: JOAO RICARDO VIANA COSTA - 17/11/2022 15:48:12

Por tal motivo, incabível o pleito autoral de desfazimento do contrato, pois o pedido se mostra contrário a pretensão principal formulada. Não há como condenar o réu na obrigação de fazer e, concomitantemente, desfazer o negócio jurídico. Até porque, com eventual desfazimento do contrato, deverá o autor devolver todos os valores recebidos, devidamente corrigidos e atualizados.

Já quanto ao dano moral, deverá o réu ser condenado.

Como já afirmado, a postura do réu de inadimplemento levou a negativação do nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito (Serasa - ID 124378446), bem como na Secretaria de Fazenda do DF (ID 124377083).

Assim, resta demonstrado os elementos da responsabilidade civil, quais sejam, o ato ilícito, o dano e o nexo de causalidade e a culpa.

Na lição de lição de Silvio Rodrigues ato ilícito é “o ato praticado com infração de um dever legal ou contratual, de que resulta dano para outrem”.

O art. 186 do Código Civil Brasileiro, dispondo sobre o ato ilícito subjetivo, estabelece que “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

Ou seja, para a configuração do ato ilícito exige-se a antijuridicidade do ato e culpabilidade do agente, esta, por sua vez, com seus dois elementos: culpa e imputabilidade.

No caso em tela verifica-se que o requerido agiu com culpa, quando ofendeu o patrimônio moral do autor, em ação perpetrada sem respaldo fático ou jurídico para tanto, já que não cumpriu com suas obrigações contratuais, sendo imputável da ação executada.

Ensina Carlos Roberto Gonçalves (Responsabilidade Civil, 10ª Edição, Ed. Saraiva – pg 531) sobre o assunto:

“Agir com culpa significa atuar o agente em termos de, pessoalmente, merecer a censura ou reprovação do direito. E o agente só pode ser pessoalmente censurado, ou reprovado na sua conduta, quando, em face das circunstâncias concretas da situação, caiba afirma que ele poderia e devia ter agido de outro modo.”

É o que se percebe dos autos, já que o réu, com seu descumprimento contratual, permitiu que o nome do autor fosse negativado, além das dívidas geradas com a fazenda pública do DF.

A antijuridicidade, por sua vez, se caracteriza pelo ato praticado de forma contrária ao ordenamento jurídico e a culpabilidade consiste na violação de um dever que o agente podia conhecer e observar, tendo como pressupostos um dever violado (elemento objetivo) e a imputabilidade do agente (elemento subjetivo), que se desdobra em possibilidade de conhecer o dever (discernimento) e possibilidade de observá-lo (previsibilidade e evitabilidade do ato ilícito).

Sendo nítida a prática do ato ilícito, configurado o dano e presente o nexo de causalidade, impõe-se, na espécie, o dever de indenizar, tendo em vista o disposto na Carta Política (art. 5º, X) e nos artigos 186 e 927 do Código Civil.



Número do documento: 22111715481203100000131751131  
<https://pje.tjdf.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=22111715481203100000131751131>  
Assinado eletronicamente por: JOAO RICARDO VIANA COSTA - 17/11/2022 15:48:12

Contudo, imperioso assentar que a valoração do dano moral suportado pela parte autora há de ser feita mediante o prudente descritivo do magistrado, à luz da situação específica demonstrada nos autos, de modo a considerar a proporcionalidade entre o dano moral sofrido e as consequências causadas, bem como as condições econômico-financeiras do agente causador do dano. Deve ainda a reparação ser fixada em valor que sirva de desestímulo para práticas da mesma natureza (caráter pedagógico), evitando-se, lado outro, condenação em montante desarrazoado, que culmine por ensejar o enriquecimento sem causa da parte autora. Impende, assim, prestigiar os critérios apontados pela doutrina e jurisprudência, condensados e permeados pelos princípios da proporcionalidade, razoabilidade e adequação.

Com isso, deve a indenização ser arbitrada de modo a cumprir seu duplo desiderado, consistente na necessidade de se compensar o gravame imaterial suportado, aliada à função pedagógica da condenação, que visa a desestimular, por parte da requerida, a recidiva, exortando-a a obrar com maior cautela em hipóteses assemelhadas e subsequentes.

Forte em tais balizas, e, consideradas as condições econômicas das partes, o grau de responsabilidade e o princípio que repele o enriquecimento sem causa, tenho como justa e suficiente a fixação da indenização, a título de danos morais, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Por fim, incabível o pedido de aplicação das penas de litigância de má-fé ao réu, pois sua postura de descumprimento do contrato não se confunde com litigância temerária e desleal.

## **DISPOSITIVO.**

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO**, com fulcro no artigo 487, I do Código de Processo Civil, antecipando os efeitos da tutela antecipatória requerida, para condenar o **RÉU** ----- a:

- I) Demonstrar a tentativa de transferência do financiamento realizado pelo autor do imóvel situado na -----, da -----, Lt nº -----, apartamento nº -----, Ceilândia/DF, junto à Caixa Econômica Federal, para seu nome, no prazo de 90 (noventa dias), sob pena de aplicação de multa a ser fixada pelo juízo.
- II) Efetivar o pagamento das prestações do financiamento atrasadas, bem como dos encargos incidentes sobre o imóvel (condomínio, IPTU, taxas, etc) situado na -----, da -----, Lt nº -----, apartamento nº -----, Ceilândia/DF. Deverá, também, quitar essas obrigações nas respectivas datas de vencimentos, conforme determinado no contrato, sob pena incidência de multa ser fixada posteriormente pelo juízo.
- III) pagar ao autor, a título de indenização por danos morais, a importância de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, corrigidos monetariamente desde a presente data (Súmula 362 do STJ) e acrescido de juros de mora desde a data do evento danoso (20/12/2021), que foi a data da inscrição indevida. Condeno ainda:

**Intime-se pessoalmente o réu para o cumprimento da obrigação e fazer.**

 Número do documento: 22111715481203100000131751131

<https://pje.tjdf.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=22111715481203100000131751131>

Assinado eletronicamente por: JOAO RICARDO VIANA COSTA - 17/11/2022 15:48:12

Esclareço às partes que o juízo cível é competente para declarar a obrigação de fazer quanto ao cumprimento do contrato, mas incompetente para dirimir controvérsia sobre as repercussões tributárias ou administrativas do fato. Assim, informo que não haverá expedição de ofício para a Administração Pública transferir débitos. Caso haja esta pretensão por parte do autor, deverá buscar o juízo da fazenda pública.

Em razão da sucumbência preponderante, condeno o réu ao pagamento das custas e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% do valor atualizado atribuído à causa, conforme determinação do art. 85, §2º, do CPC.

Transitada em julgado e não havendo outros requerimentos, adotem-se as providências necessárias ao arquivamento dos autos.

Sentença registrada eletronicamente nesta data.

Publique-se. Intime-se.

DATADO E ASSINADO DIGITALMENTE.

**JOÃO RICARDO VIANA COSTA Juiz de Direito Substituto**



Número do documento: 22111715481203100000131751131  
<https://pje.tjdf.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=22111715481203100000131751131>  
Assinado eletronicamente por: JOAO RICARDO VIANA COSTA - 17/11/2022 15:48:12