



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000766

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019713-42.2023.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante LEANDRO CAIO FERREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado IMOBILIÁRIA T & M LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 ANDRADE NETO (Presidente) E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



Processo nº 1019713-42.2023.8.260032

Apelante: LEANDRO CAIO FERREIRA DA SILVA

Apelado: IMOBILIÁRIA T&MLTDA.

VOTO Nº 7189

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA PORTABILIDADE DE CONTRATO ENTRE IMOBILIÁRIAS E AINDA O INADIMPLEMENTO DE LOCATÁRIA.

SENTENÇA QUE ACOLHEU PARTE DAS PRETENSÕES PARA, ASSIM, COMINAR À RÉ A OBRIGAÇÃO DE PROCEDER À REGULARIZAÇÃO DO CONTRATO, REJEITANDO, CONTUDO, OS PEDIDOS DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS.

APELO DO AUTOR EM QUE AFIRMA QUE O JUÍZO DE ORIGEM NÃO CONSIDEROU OU NÃO BEM VALOROU TER HAVIDO UMA DEMORA SUPERIOR A TRÊS MESES PARA QUE A PORTABILIDADE DO CONTRATO

FOSSE IMPLEMENTADA, A REVELAR UM DESCASO DA RÉ, ALÉM DA PERDA DE UM TEMPO ÚTIL SUPORTADO PELO AUTOR.

APELO INSUBSISTENTE. DANO MATERIAL EM FACE DO QUAL NÃO HÁ A COMPROVAÇÃO DE QUE EXISTA O NEXO DE CAUSALIDADE RELATIVAMENTE AOS RECURSOS FINANCEIROS TOMADOS PELO AUTOR DE EMPRÉSTIMO E A ALEGAÇÃO DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO.

DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. RELAÇÃO CONTRATUAL QUE, COMO LHE É DA ESSÊNCIA, FAZ CRIAR EM FAVOR DOS CONTRATANTES DETERMINADAS EXPECTATIVAS, NUNCA SE PODENDO EXCLUIR QUE ESSAS EXPECTATIVAS POSSAM SER FRUSTRADAS, SEM QUE ISSO, SÓ POR SI, ENSEJE A REPARAÇÃO POR DANO MORAL, COMO NESTE CASO. DANO MATERIAL TAMBÉM NÃO COMPROVADO.

SENTENÇA MANTIDA. APELO



**DESPROVIDO. ENCARGOS DE
SUCUMBÊNCIA, COM A MAJORAÇÃO
DOS HONORÁRIOS DE ADVOGADO.**

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta contra sentença de **fls. 170/177**, que julgou parcialmente procedente o pedido, condenando a ré apenas à obrigação de regularizar a relação com a Credpago, e rejeitando os pedidos de danos materiais e morais.

Em suas razões, o apelante sustenta que a imobiliária ré teria sido negligente na condução do processo de portabilidade de contrato, ocasionando inadimplemento da locatária e, conseqüentemente, teria levado a prejuízos financeiros significativos, incluindo a necessidade de empréstimos para cobrir a inadimplência do aluguel.

Em contrarrazões, a imobiliária argumenta que a responsabilidade pela inadimplência do aluguel recai sobre a locatária e que o apelante não demonstrou a relação entre os danos materiais alegados e a conduta da imobiliária. A ré sustenta que não há nex

causal entre os eventos e que o apelante falhou em comprovar os danos e o abalo emocional, elementos essenciais para a configuração da responsabilidade civil.

Recurso tempestivo, dispensado do preparo — **em razão da gratuidade da justiça** — e contra-arrazado às fls. 194/203.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

FUNDAMENTAÇÃO

O recurso não merece provimento.

Importante ressaltar que a responsabilidade civil exige, para sua configuração, a demonstração de três elementos: o dano, o nexo causal e a culpa. No presente caso, o apelante falhou em comprovar a existência de danos materiais que pudessem ser atribuídos à ação ou omissão da imobiliária.

Os documentos juntados aos autos pelo apelante, em sua maioria, não comprovam de forma direta e inequívoca a relação entre a inadimplência do aluguel e a suposta negligência da imobiliária. A simples alegação de que contraiu um empréstimo não é suficiente para

estabelecer o nexo causal pretendido, uma vez que o ônus da prova recai sobre quem alega. Assim, faltou ao apelante demonstrar, com provas robustas e convincentes, que os danos materiais sofridos decorrem efetivamente da conduta da ré.

Ademais, quanto aos danos morais, a jurisprudência tem se posicionado no sentido de que o mero aborrecimento ou desconforto não configura, por si só, a obrigação de indenizar. O apelante não apresentou elementos que demonstrassem o abalo emocional significativo que justificasse a reparação, limitando-se a alegações genéricas sobre o impacto do atraso na portabilidade.

Por meu voto, **nega-se provimento ao recurso de apelação interposto pelo autor, mantida a r. sentença.**

Adota-se o regime de sucumbência, nos moldes em que fixado na r. sentença, aplicando-se aqui a regra do artigo 85, parágrafo 11, do CPC/2015, para majorar os honorários do patrono da ré, que passam a ser de 11% (onze por cento) sobre o valor atribuído à causa, com correção monetária desde seu ajuizamento, **observada a condição suspensiva de exigibilidade decorrente da gratuidade da justiça concedida ao apelante.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR