



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291741

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002310-10.2020.8.26.0115, da Comarca de Campo Limpo Paulista, em que é apelante/apelada BERENICE CARVALHO DE OLIVEIRA, são apelados/apelantes ELISEU FAGUNDES SILVA e CAIO VINICIUS FAGUNDES SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002310-10.2020.8.26.0115

Comarca: Campo Limpo Paulista

Apelante/Apelado: BERENICE CARVALHO DE OLIVEIRA

Apdos/Aptes: Eliseu Fagundes Silva e Caio Vinicius Fagundes Silva

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 48981)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Partes legitimadas a integrarem o polo ativo e passivo da ação – Elementos probatórios que permitem concluir que os requeridos prometeram vender à autora lote de terreno do qual não era proprietários ao tempo dos fatos – Reunião de documentos após a apresentação de contestação para contra argumentação dos fatos trazidos na defesa não implica em reunião tardia de documento – Artigo 435 do Código de Processo Civil – Compra e venda a “non domino” – Nulidade absoluta – Restituição da quantia paga – Dano moral não ocorrente – Litigância de má-fé não configurada – Sentença mantida.

Apelações não providas.

Tratam-se de recursos de apelação interpostos pelas partes (fls. 332/347, 350/356 e 357/363) contra a sentença de fls. 311/316, proferida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Limpo Paulista, Dr. Lucas Dadalto Sahão, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados por BERENICE CARVALHO DE OLIVEIRA para declarar a rescisão do contrato firmado pelas partes por ilicitude do objeto e condenar CAIO VINICIUS FAGUNDES SILVA e ELISEU FAGUNDES SILVA à restituição da quantia desembolsada pela autora, qual seja, R\$ 36.000,00, e julgou improcedente a reconvenção.

A autora pede a reforma da sentença quanto ao dano moral. Diz que foi enganada pelos requeridos e que sofreu grande frustração, abalo psicológico, bem como uma série de transtornos que fogem à normalidade e suplantam os meros aborrecimentos, fazendo jus,

portanto, aos danos morais reclamados. Alega que foram os requeridos que deram causa à ação e que, portanto, devem responder verbas de sucumbência. Pede que os requeridos sejam condenados por litigância de má-fé. Postula o provimento do recurso.

O requerido Caio diz que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação. Se insurge contra a decisão que não declarou a nulidade dos documentos juntados pela autora após a contestação e que alegadamente comprovariam a transferência de um bem para a sua pessoa. Questiona a alegação de que o veículo foi transferido para o seu nome, uma vez que essa questão não foi sequer mencionada na petição inicial. Destaca que o veículo mencionado não estava no nome da autora. Pede seja declarada a nulidade da alegação sobre a transferência do veículo para o seu nome. Postula o provimento do recurso.

O requerido Eliseu pleiteia o benefício da gratuidade da justiça. Alega que a autora não tem legitimidade ativa para ajuizar a presente ação, pois o contrato que fundamenta o pedido de rescisão foi celebrado entre o apelante e o Sr. Nelson Cornetto, o qual ainda se encontra em vigor e não foi rescindido. Diz que apresentou documentos que comprovam a validade do contrato de compra e venda e que o contrato firmado com o Sr. Nelson Cornetto é válido e, até a presente data, não foi rescindido, sendo, portanto, inaplicável a rescisão solicitada pela autora. Afirma que o pedido de indenização por danos morais é infundado, uma vez que a autora não comprovou qualquer ato ilícito ou comportamento que tenha causado sofrimento ou abalo psicológico. Argumenta que a autora agiu de má-fé ao ajuizar a presente demanda, uma vez que tinha conhecimento da validade do contrato celebrado entre o apelante e o Sr. Nelson Cornetto. Pede que ela seja condenada a arcar com a multa por litigância de má-fé, no valor de 20% sobre o valor da causa. Sustenta que o contrato de fls. 15-19 é viciado, visto que na parte do reconhecimento firma junto ao Cartório, na assinatura do apelante (Eliseu), possui somente carimbo da indicação, porém não possui o selo de reconhecimento de firma do mesmo. Postula o provimento do recurso, com a reforma da sentença e a

improcedência da ação.

Contrarrazões da autora às fls. 380/394, pelo não provimento dos recursos dos requeridos.

É o relatório.

Recebo os recursos nos efeitos legais.

Não há alegação de intempestividade.

A autora recolheu o preparo.

Com relação ao requerido Caio, a gratuidade da justiça foi indeferida na r. sentença e não foi impugnada em apelação.

Não se conhece do aditamento às razões do recurso de apelação de fls. 365/366, por força da preclusão consumativa.

Assim, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da publicação deste v. acórdão, deverá o requerido Caio realizar o recolhimento do preparo do recurso de apelação, e em dobro, sob pena de inscrição na dívida ativa.

Já em relação ao requerido Eliseu, concedo a gratuidade da justiça exclusivamente para efeito de conhecimento do recurso, como autoriza o artigo 98, §1º, inciso VIII, do Código de Processo Civil. Embora possa ser requerida em recurso, mais adequado que, para que os efeitos do benefício possam ser mais abrangentes, o requerimento seja feito perante o MM. Juízo 'a quo', mais próximo da realidade da parte e com mais condições de pronunciamento adequado.

Preenchidos os pressupostos legais, conheço dos recursos, mas lhes nego provimento.

De acordo com a teoria da asserção, as condições da ação – especialmente a legitimidade *ad causam* – são aferidas de acordo com o alegado pela parte na petição inicial.

O juiz deve verificar, de forma hipotética, se as pessoas indicadas seriam aquelas titulares da relação material discutida no processo, pressupondo como verdadeiros os fatos alegados pelo autor.

No caso dos autos, trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais movida pela autora em face dos requeridos, em razão de terem eles lhe vendido um lote de terreno do qual não eram proprietários ao tempo dos fatos.

Consta da petição inicial que, *“A Requerente em dezembro de 2017 efetuou a compra de um lote de terreno dos Requeridos (pai e filho), constando no contrato como vendedor o Dr. Eliseu Fagundes Silva, pelo valor de R\$ 36.000,00, realizando como pagamento pelo lote um veículo automotor Honda Civic, 2009/2010, placa ELG 1062, RENAVAM 184514347, cor: cinza.*

[...]

Ocorre que após algum tempo da compra a Requerente acreditando que estava tudo certo vendeu o imóvel a um terceiro, Sr. Daniel Paulo Pedroso.

Passados alguns meses o comprador Sr. Daniel foi até o terreno e encontrou uma placa com o telefone do herdeiro proprietário (Sr. Nelson) informando que estava proibida a venda de lotes.

O Sr. Daniel entrou em contato com a Requerente que por sua vez passou a cobrar dos Requeridos a documentação do imóvel, sempre sendo informada pelos Requeridos que estava tudo certo, que era apenas um mal entendido.

Inconformada entrou em contato com o Sr. Nelson, herdeiro do imóvel, que informou que havia sido enganado e vendido para o Dr. Eliseu em conjunto com o Dr. Caio a parte do lote, porém nada recebeu pela venda e o contrato estava cancelado.

Desesperada a Requerente juntamente com o terceiro comprador foram diversas vezes até o escritório dos Requeridos, que sempre enrolaram e diziam que o pagamento seria realizado ao Sr. Nelson e tudo seria resolvido, porém passados meses e os Requeridos enrolando e nada resolvendo, a Requerente para não prejudicar o terceiro comprador que estava fazendo muita pressão para a resolução do problema

efetuiu um acordo com o Sr. Nelson e está realizando o pagamento do imóvel novamente para o real proprietário.” (fls. 02/03).

A autora alega que *“foi vítima de um golpe aplicado pelos Requeridos, visto que os Requeridos, ambos advogados, com total conhecimento da legislação, não poderiam vender para a Requerente um lote que nunca pagaram, sendo convencida a realizar a compra em especial pelo Dr. Caio que se dizia advogado do Sr. Nelson e afirmava que a documentação estaria toda regular.”* (fls. 04).

Nesse contexto, e considerado o pedido formulado, existe pertinência subjetiva para manutenção tanto da autora como do requerido Caio para, respectivamente, figurarem no polo ativo e passivo da ação.

No mais, o Instrumento Particular de Cessão de Direitos Hereditários de fls. 15/19 não deixa dúvidas de que o requerido Eliseu, como outorgante vendedor, prometeu vender o lote de terreno ali descrito à autora, outorgante compradora, pelo preço de R\$ 36.000,00, que seria pago mediante a entrega do veículo Honda/Civic, 2009/2010, placaELG1062.

O próprio requerido Eliseu não nega a existência da transação, limitando-se a afirmar que *“o contrato juntado autora fls. 15-19, é viciado, visto que na parte do reconhecimento firma junto ao Cartório, na assinatura do requerido Eliseu, possui somente carimbo da indicação, porém não possui o selo de reconhecimento de firma do mesmo,”* o que, contudo, não impede a produção de efeitos entre as partes.

As mensagens eletrônicas trocadas entre as partes de fls. 203/227 demonstram as tratativas entre as partes e os fatos, tal como alegados pela autora na petição inicial.

Já a consulta cadastro de veículo na base estadual do DETRAN de fls. 203 comprova a realização do pagamento por meio da dação em pagamento do veículo Honda/Civic, 2009/2010, placa ELG 1062, que foi transferido para o nome do requerido Caio.

A reunião de documentos após a apresentação

de contestação para contra argumentação dos fatos trazidos na defesa não implica em reunião tardia de documento. E nesse sentido, esclarecedor o alcance e o sentido do artigo 435 do Código de Processo Civil que diz: *“É lícito às partes, em qualquer tempo, juntar aos autos documento novos, quando destinados a fazer prova de fatos ocorridos depois dos articulados, ou para contrapô-los aos que foram produzidos nos autos”*.

Confira-se:

“No curso do processo, admite-se a juntada aos autos de outra espécie de documento, “seja por não ser ele substancial (exigido por lei) ou fundamental (que constitui o fundamento da causa de pedir), mas apenas probatório, esclarecedor dos fatos” (STJ 4ªT., REsp 181.627, Min. Sálvio de Figueiredo, j. 18.3.99, DJU 21.6.99). Assim, “não se pode confundir ‘documento essencial à propositura da ação com ônus de prova constitutivo do direito’. Ao autor cumpre a provar os fatos que dão sustento ao direito afirmado na petição inicial, mas isso não significa dizer que deve fazê-lo mediante apresentação de prova pré-constituída e já por ocasião do ajuizamento da demanda. Nada impede que o faça na instrução processual e pelos meios de prova regulares” (RSTJ 180/123)”.

Ademais, foi proporcionada ciência e oportunidade de manifestação aos requeridos após a reunião dos documentos, em aplicação ao disposto no §1º do mesmo artigo 437 do Código de Processo Civil, de forma que preservado o princípio do devido processo legal, composto pelo contraditório e pela ampla defesa.

Da cláusula 1.2 da avença constava que o imóvel objeto do contrato estava registrado em nome de José Cornetto, já falecido, constando a pessoa de Nelson Cornetto como único herdeiro (fls. 15).

Mas os requeridos prometeram vende-lo à autora como se donos fossem. Embora o instrumento não esteja assinado pelo requerido Caio, os documentos e depoimento da testemunha Nelson Cornetto em juízo permitem concluir que ele participou das negociações.

De sua vez, o Instrumento Particular de Confissão de Dívidas e Obrigações de fls. 20/23 confere verossimilhança às alegações da autora, no sentido de que *“o Sr. Nelson, herdeiro do imóvel, que informou que havia sido enganado e vendido para o Dr. Eliseu em conjunto com o Dr.*

Caio a parte do lote, porém nada recebeu pela venda e o contrato estava cancelado.” e que “A fim de evitar maiores conflitos e dores de cabeça, a Requerente está pagando novamente pelo terreno ao Sr. Nelson, já que o mesmo é o proprietário do terreno em questão.” (fls. 02/03).

Ao ser ouvido em juízo, a testemunha Daniel Paulo Pedroso confirmou que comprou o lote de terreno da autora e quando do término do pagamento ele foi no lote e tinha uma placa de proibida a venda, propriedade particular, e tinha um telefone. Disse que entrou em contato, onde veio a conhecer o sr. Nelson, que passou o contato da Dra. Viviane. Relatou que foi explicado que esses lotes foram vendidos e não foram pagos para o senhor Nelson, foram repassados, e que, juntamente com a autora, se dirigiram ao escritório dos requeridos e à casa do requerido Eliseu, mas não foram atendidos. Narrou que falou com o requerido Caio por whatsapp para tentar fazer reunião no escritório da Dra Viviane, o que terminou por não acontecer.

Assim, restou caracterizada a promessa de compra e venda firmada com aquele que não era o efetivo proprietário do imóvel, o que foi constatado pela autora apenas após a transmissão do imóvel a terceiro, de forma que a pretensão da autora, de ver rescindido o contrato e de ter restituído os valores pagos deve ser acolhida.

A ninguém é permitido transferir aquilo que não possui. Um contrato em que se pretende vender bem de outrem é nulo, por vício em seu objeto, que é ilícito. Trata-se de nulidade absoluta, nos termos do inciso II do art. 166 do Código Civil.

Depois, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Agravo Interno na Ação Rescisória nº 5.465 / TO, em 12/12/2018, firmou o entendimento de que o caso de venda por quem não tem o título de propriedade do bem alienado (venda a “non domino”) não cuida de mera anulabilidade por vício de consentimento, mas de nulidade absoluta, impossível de ser convalidada. Confira-se a AgInt na AR 4365 / TO, 2ª Seção, rel. Min. Raul Araújo, j. em 12/12/2018, DJe de 18/12/2018.

Assim, correta a r. sentença ao reconhecer a nulidade absoluta da promessa de compra e venda do imóvel firmada entre a autora e os requeridos a condenação deles na restituição da quantia desembolsada por ela.

Mas não se configurou o dano moral. Os fatos apresentados não se distanciam daqueles de repercussão comum decorrentes do desenvolvimento da relação contratual, especialmente quando há inadimplemento. Para o que foi relatado e comprovado no processo, o simples descumprimento contratual não enseja repercussão moral. Nesse exato sentido precedente do Colendo Superior Tribunal de Justiça, no Agravo Regimental nº AI nº 2004/0063274-7, julgamento publicado no dia 19.03.2007, DJ. página 318: *“CIVIL. DANO MORAL. O só inadimplemento contratual não caracteriza o dano moral”*.

Nada há nos autos que indique o abalo de qualquer dos direitos da personalidade da autora. Não foi narrada nenhuma consequência para além da negativa de reparação do dano. Meros aborrecimentos ou dissabores não bastam para a caracterização do prejuízo, são normais na vida cotidiana. Como assevera Sergio Cavalieri Filho: *“O importante, destarte, para a configuração do dano moral não é o ilícito em si mesmo, mas sim a repercussão que ele possa ter”*¹.

E ensina Yussef Said Cahali, citando Dalmartello:

*“Parece mais razoável, assim, caracterizar o dano moral pelos seus próprios elementos; portanto, 'como a privação ou diminuição daqueles bens que têm um valor precípuo na vida do homem e que são a paz, a tranquilidade de espírito, a liberdade individual, a integridade individual, a integridade física, a honra e os demais sagrados afetos'; classificando-se, desse modo, em dano que afeta a 'parte social do patrimônio moral' (honra, reputação etc.) e dano que molesta a 'parte afetiva do patrimônio moral' (dor, tristeza, saudade etc.); dano moral que provoca direta ou indiretamente dano patrimonial (cicatriz deformante etc.) e dano moral puro (dor, tristeza etc.)”*².

Como constou da r. sentença, *“Embora seja*

¹ Programa de Responsabilidade Civil. Atlas: São Paulo, 7ª Edição, 2007, pág. 81.

² “Dano moral”. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2011, p. 19/20.

reprovável a conduta dos réus, não é suficiente para configurar o direito à indenização perseguida se não estiver acompanhada de outros fatos graves. Não descuro os dissabores negociais experimentados pela autora, mas tenho que esta tampouco se cercou da mínima cautela: comprou o lote sem se certificar do domínio, fiando-se apenas na palavra dos requeridos. Ausente prova de que o transtorno narrado atingiu alto grau de intensidade, a pretensão se limita ao inadimplemento da obrigação dos requeridos, aliada à incúria da compradora, consubstanciando mero contratempo cotidiano, inapto a ecoar negativamente na esfera psíquica, a ponto de configurar dano moral indenizável.” (fls. 313/314).

Por fim, não há que se falar em condenação de qualquer das partes nas penalidades de litigância de má-fé, pois o direito de ação e de defesa é assegurado, inclusive constitucionalmente.

Sem reparos à r. sentença, portanto.

Ante o exposto, nego provimento aos recursos.

Majoro os honorários advocatícios do patrono da autora em 2%, deixando de majorar os honorários advocatícios fixados em favor do patrono dos requeridos, pois não houve apresentação de contrarrazões.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator