



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303646

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004646-27.2022.8.26.0176, da Comarca de Embu das Artes, em que é apelante NELIANA FERREIRA SOARES, é apelado JOAO DOMINGOS DUARTE NETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1004646-27.2022.8.26.0176

Apelante: Neliana Ferreira Soares

Apelado: Joao Domingos Duarte Neto

Autos em primeiro grau nº: 1004646-27.2022.8.26.0176

Juiz(a) Prolator(a) da Sentença: Dr(a). DIANA CRISTINA SILVA SPESSOTTO

2ª Vara Judicial do Foro de Embu das Artes

VOTO Nº. 22775

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C DANO MORAL. Sentença que julgou o pedido improcedente.

CERCEAMENTO DE DEFESA. Processo suficientemente instruído. Matéria rejeitada.

COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. Réu que restou inadimplente. Oferta de imóvel pertencente a terceiro como forma de pagamento. Venda a “non domino”. Negócio jurídico plenamente nulo. Rescisão contratual que se mostra de rigor. Determinação de retorno das partes ao “status quo ante”.

LUCROS CESSANTES. Indenização devida. Condenação do réu ao pagamento de lucros cessantes, de 0,5% do valor do contrato atualizado, incidentes desde a entrega do bem até sua devolução.

DANOS MORAIS. Forçoso reconhecer que a narrativa dos fatos, da forma como apresentada, não seria capaz de produzir efeito algum que pudesse ultrapassar os lindes da mera contrariedade ou de aborrecimento típico do cotidiano. Danos morais inexistentes in casu.

Rejeitada a preliminar, recurso provido em parte, para determinar a rescisão do negócio, o retorno das partes ao status quo ante e condenar o réu ao pagamento de indenização danos materiais, na modalidade lucros cessantes.

1. Ao relatório da r. sentença (fls. 224/226), proferida pela MM. Juíza de Direito DIANA CRISTINA SILVA SPESSOTTO, acrescenta-se que o pedido foi julgado improcedente.

Irresignada, apelou a requerente a fls. 229/239. Preliminarmente, alega ter havido cerceamento de defesa, ante o indeferimento de

prova testemunhal. No mérito, alega que o requerido não cumpriu com sua parte no contrato de compra e venda e, desta forma, este deve ser rescindido.

Contrarrazões a fls. 243/252.

É o relatório em acréscimo daquele constante da r. sentença profligada.

2. Recebo o recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo, e somente devolutivo no que concerne à liminar.

Passo ao voto.

Narrou a parte autora, em síntese, que firmou contrato de compromisso de compra e venda com o requerido em 19/08/2017, em que vendeu seu imóvel e que teria como parte do pagamento (no valor de R\$400.000,00) imóvel pertencente ao requerido, conforme previsto na cláusula IV, “c”.

No entanto, o requerido restou inadimplente da mencionada cláusula, de forma que requer a rescisão do contrato. Infrutíferas as tentativas de solucionar a controvérsia na esfera administrativa, houve por bem ajuizar a competente ação como forma de perseguir os direitos que entende terem sido violados.

Com a inicial, juntou documentos (fls. 11/97 e fls. 103/115).

Citado, o requerido ofertou contestação. Alega ter adimplido o contrato. Aduz que o imóvel descrito na cláusula IV, “c” do contrato foi devidamente entregue a autora. Para comprovar sua alegação, traz aos autos contrato de aluguel (fls. 142/144), firmado entre a requerente e terceiro.

Após regular marcha processual, sobreveio sentença de improcedência do pleito exordial, segundo descrito alhures.

Pois bem.

Em suas razões de apelação, aduz a apelante preliminar de nulidade de sentença, porquanto o julgamento antecipado da lide lhe trouxe prejuízos, tendo em vista que se viu impedido de produzir provas que trariam à tona a

demonstração de fatos noticiados nos autos.

É sabido que o Código de Ritos vigente no Brasil faculta ao magistrado determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito, pois ele mesmo é seu destinatário, cabendo-lhe indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, consoante o disposto no artigo 370 do Estatuto Processual Civil de 2015 (artigo 130 do CPC de 1973).

Aduzem Theotonio Negrão e José Roberto F. Gouvêa, em “Código de Processo Civil e legislação processual em vigor”, Editora Saraiva, 36ª Edição, fls. 238: *“Sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização. Nesse sentido: RT 305/121”*.

Além disso, os elementos trazidos ao caderno processual mostraram-se suficientes para a análise das questões colocadas pelas partes, não assistindo razão à ré quando requer produção de outras provas, tais como oitiva de testemunha.

Destaca-se, ademais, que não cabe prova testemunhal para comprovar propriedade, sendo estas estritamente documental.

Nesse sentido, já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça:

“Julgamento antecipado da lide – Cerceamento de defesa - Prolatora da sentença que tinha em mãos todos os elementos necessários para apreciar os argumentos desenvolvidos no processo – Prova documental produzida que era suficiente para o julgamento antecipado da lide – Impossibilidade de se decretar a nulidade da sentença.

Contestação – Intimação – Alegação da parte autora de que não foi intimada a se manifestar sobre a contestação e os documentos apresentados pelo banco réu – Alegação contrariada pela certidão lavrada pela serventia de origem, dando conta de sua intimação pelo Diário Oficial Eletrônico.

Contrato – Empréstimo consignado – Afirmado pelo falecido autor que celebrou, tão-somente, um contrato de empréstimo consignado com o banco réu, nº 147.193.009 – Tese exposta na inicial que não se mostrou verossímil, mesmo se considerando versar a ação sobre consumo e ser a parte autora hipossuficiente – Hipótese em que o banco réu demonstrou a celebração de dois outros contratos com

o falecido autor, n.ºs 163.561.896 e 171.015.351 – Parte do valor dos aludidos contratos utilizada para a quitação do anterior ajuste e parte disponibilizada na conta corrente de titularidade do falecido autor – Pretensão à declaração de inexigibilidade desses contratos repelida – Improcedência da ação mantida – Apelo das autoras, sucessoras do falecido, desprovido.” (Relator(a): José Marcos Marrone; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 13/05/2015; Data de registro: 15/05/2015)

Assim, não comporta anulação a sentença prolatada.

Com efeito, as partes celebraram *Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda*, aos 19/08/2017, pelo preço de R\$ 767.000,00, a ser pago nas condições da cláusula IV do contrato.

Cinge-se a controvérsia na alegação de inadimplemento por parte do requerido, o que ensejaria a rescisão do contrato.

Afirma o requerido ter cumprido sua parte no contrato, pretendendo demonstrar sua afirmação através de contrato de locação celebrado entre a autora e terceiro.

No entanto, apenas a matrícula atualizada é capaz de comprovar a propriedade. Destaca-se que até mesmo alguém que tenha apenas o usufruto do imóvel é apto para celebrar contrato de locação, de forma que o documento de fls. 142/144 não se presta a comprovar a transferência da propriedade para a autora.

No caso em questão as partes trouxeram compromisso de compra e venda que não foi devidamente levado a registro. Ademais, as matrículas dos imóveis não constam as partes como proprietárias. A autora, no entanto, trouxe aos autos compromisso de compra e venda firmado com os antigos proprietários do imóvel descrito na inicial (e objeto do contrato que ora se discute a resolução), comprovando que adquiriu o bem de boa-fé (fls. 35/40).

Já o réu, de outra parte, não trouxe qualquer comprovação de que é o proprietário do imóvel que ofereceu como parte do pagamento. A matrícula de fls. 108/115 demonstra que o bem pertence a terceiros.

Verifica-se, portanto, trata-se de venda a “non domino”, negócio jurídico plenamente nulo nos termos dos artigos 166 e 1.268 do Código Civil.

Nesse sentido, já decidiu este E. Tribunal:

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. Ação de declaração de nulidade de negócio jurídico. Sentença de parcial procedência. Insurgência recursal do correquerido. Alegação de que a compra e venda foi marcada por boa-fé, observou o valor de mercado e foi corroborada pelos termos da partilha anteriormente ocorrida entre os ex-companheiros. Não convencimento. Venda a non domino. Art. 1.268 do Código Civil. Nulidade absoluta do negócio. Irrelevância da boa-fé do apelante ou do preço ajustado no contrato. Partilha que apenas indicou a possibilidade de os coproprietários convencionarem sobre a venda do imóvel em momento posterior. Precedentes deste E. TJSP. Sentença preservada. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000161-41.2023.8.26.0081; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Adamantina - 3ª Vara; Data do Julgamento: 18/03/2025; Data de Registro: 18/03/2025)

APELAÇÃO - Ação de rescisão contratual, conexa à ação de manutenção de posse com pedido subsidiário de indenização por benfeitorias Insurgência dos autores, que adquiriram o imóvel de quem não era proprietário do bem Vendedor que havia apenas compromissado o bem junto aos apelados e que, sem o pagamento, foi alvo de rescisão contratual, mesmo assim tendo repassado o bem aos apelantes Venda a non domino - Impossibilidade de transferência de titularidade do bem, ainda que diante da boa-fé do adquirente Benfeitorias úteis, contudo, que devem ser indenizadas Boa-fé dos adquirentes caracterizada - Sentença reformada em parte - Recurso parcialmente provido. (TJ-SP - Apelação Cível: 10107190520218260320 Limeira, Relator.: Mônica de Carvalho, Data de Julgamento: 11/02/2025, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/02/2025 g.n.)

No mesmo sentido, a jurisprudência do STJ:

“Na hipótese de venda a 'non domino', a transferência da propriedade negociada não ocorre, pois o negócio não produz efeito algum, padecendo de nulidade absoluta, impossível de

ser convalidada, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. Os negócios jurídicos absolutamente nulos não produzem efeitos jurídicos, não são suscetíveis de confirmação, tampouco convalidam com o decurso do tempo. Precedentes.” (STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1811800 RS 2019/0122064-3, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 12/12/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/12/2022)

Desta forma, deve ser dado provimento ao recurso, para a rescisão do negócio e o retorno das partes ao *status quo ante*.

Noutro giro, quanto à pretensão de indenização por danos extrapatrimoniais, com razão o recorrente.

O caso em tela não se cuida de situação que enseje o reconhecimento de danos morais *in re ipsa*. Outrossim, o descumprimento contratual, por si só, também não é capaz de configurar danos extrapatrimoniais.

Forçoso reconhecer que a narrativa dos fatos, da forma como apresentada, não seria capaz de produzir efeito algum que pudesse ultrapassar os lindes da mera contrariedade ou de aborrecimento típico do cotidiano, algo absolutamente incapaz de permitir o reconhecimento de mal maior que pudesse macular o espírito humano, mesmo daquele mais sensível.

Nesse sentido, consoante lição de Sérgio Cavalieri Filho (Programa de Responsabilidade Civil. 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 87), “(...) só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia a dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper

o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos”.

No mesmo sentido, já decidiu este Egrégio Tribunal em casos análogos:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E DANOS MORAIS – ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS. Sentença de parcial procedência que reconheceu o atraso na entrega das obras e condenou as empresas rés a devolverem os valores pagos a título de juros de obra no período de atraso, ao pagamento de indenização por lucros cessantes e por danos morais. Inconformismo das rés e da patrona da autora. Recurso da patrona da autora. Ausência de comprovação da regularidade do recolhimento do preparo, apesar da oportunidade para tanto – Deserção configurada. Recurso das rés. Ilegitimidade passiva da corré JC Moraes não verificada. Falta de interesse de agir. Rejeitada. Inovação recursal. Inadimplemento da autora não alegado em nenhum momento processual. Pedidos de retenção de parte dos valores pagos e devolução parcelada de tais quantias, que são estranhos aos autos, já que não versam sobre rescisão contratual. Recurso das rés não conhecido nestes pontos. Mérito. Contrato celebrado com as rés que é expresso ao indicar prazo certo e determinado para o término das obras (maio/2016). Possibilidade de acrescer o prazo de tolerância de 180 dias. Interpretação mais favorável ao consumidor. Lucros cessantes devidos. Precedente do STJ nº REsp nº 1.729.593/SP em recursos repetitivos. Decisão vinculante (art. 1.040, III, do CPC/2015). Dano moral. Inocorrência. Reparação pretendida que pressupõe ofensa aos direitos da personalidade, ou sofrimento intenso e profundo, de modo que o mero dissabor experimentado com o inadimplemento contratual, só por si, não acarreta o dano moral. RECURSO DA PATRONA DA AUTORA NÃO CONHECIDO E RECURSO DAS RÉS CONHECIDO EM PARTE, E NA PARTE CONHECIDA, PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1010119-16.2018.8.26.0602; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2021; Data de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 27/08/2021)

Assim, descabida a fixação de indenização, visto que não houve afronta à moral do consumidor. Por outro lado, ainda, houve reparação material, o que tem o condão de ressarcir a recorrente pelos transtornos causados.

Por derradeiro, com o provimento parcial do apelo, deverão as partes dividir o ônus de sucumbência, condenado o réu no pagamento de honorários advocatícios no patamar de 15% do valor da demanda, já considerado o trabalho recursal.

Ante o exposto, rejeitada a preliminar, **DOU PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso, para determinar a rescisão do negócio e o retorno das partes ao *status quo ante* e condenar o réu ao pagamento de indenização danos materiais, na modalidade lucros cessantes, no correspondente a 0,5% do valor atualizado de venda do imóvel, incidentes desde a entrega do bem até sua devolução.

MARCOS GOZZO
RELATOR