



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312276

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010260-64.2020.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JESSICA LOURENÇO SANTANA (JUSTIÇA GRATUITA) e EVANDRO FRANCISCO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados OSCAR AUGUSTO CORVO e TANIA MARIA FAIÇAL CORVO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1010260-64.2020.8.26.0020

APELANTES: JÉSSICA LOURENÇO SANTANA e EVANDRO FRANCISCO
DOS

SANTOS

APELADOS: OSCAR AUGUSTO CORVO e TÂNIA MARIA FAIÇAL CORVO

JUÍZA: FERNANDA CRISTINA DA SILVA FERRAZ LIMA CABRAL

VOTO Nº 38.194

***APELAÇÃO** – Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais – Alegação dos autores de que fazem jus a indenização por benfeitorias realizadas no imóvel, objeto de Ação de Rescisão Contratual ajuizada pela ré e julgada procedente - Sentença de improcedência - Inconformismo dos autores, alegando o direito ao recebimento de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel que elevaram a sua valorização em R\$ 135.000,00, conforme laudo junto aos autos e a má-fé dos réus que ofertaram a venda o imóvel do qual não possuem a propriedade - Descabimento - Conjunto probatório coligido nos autos que não comprovam a realização de benfeitorias realizadas pelos autores e muito menos que foram induzidos à erro quando da celebração do negócio jurídico - Ônus dos quais não se incumbiram - Recurso desprovido.*

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença proferida pela MM. Juíza da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó, Comarca da Capital, em Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais, proposta por JÉSSICA LOURENÇO SANTANA e EVANDRO FRANCISCO DOS SANTOS contra OSCAR AUGUSTO CORVO e TÂNIA MARIA FAIÇAL CORVO, que julgou improcedente a ação, condenando os autores no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa., observada a gratuidade concedida.

Apelam os autores, pugnando pela reforma da r. sentença, alegando, em síntese, o direito de serem indenizados das benfeitorias realizadas no imóvel que valorizaram o bem em R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), conforme recibos de prestação de serviços juntos aos autos e laudo de avaliação, que o valor recebido nos autos da Ação de Rescisão Contratual ajuizada pelos réus refere-se a restituição dos valores pagos para a aquisição do bem, não se confundindo com a indenização pleiteada na presente demanda, que os réus ofereceram aos autores imóvel do qual não possuem a propriedade, fato que só tiveram ciência após parte do pagamento e com a apresentação do instrumento de compra e venda, no qual constou a responsabilidade dos compradores, ora autores de promover Ação de Usucapião contra os proprietários, após a quitação do preço avençado.

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrarrazoado.

É o breve relatório do necessário.

O recurso não comporta acolhimento.

Depreende-se dos autos que a pretensão de indenização de danos materiais e morais dos autores se funda na alegação de que foram induzidos à erro pelos réus ao firmarem negócio jurídico de compra e venda do imóvel que foi objeto de Ação de Rescisão Contratual e Reintegração de Posse, movida pelos réus e julgada procedente, bem como das benfeitorias realizadas no bem.

Para tanto, alegaram os autores na inicial que adquiriam dos réus um imóvel localizado na Rua André Bagi, nº 03, Vila Nova

Parada, pelo valor de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), a ser pago com uma entrada no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e o restante em 180 parcelas e que após o pagamento da entrada e de parte das parcelas, elaboraram o Instrumento de Cessão de Direitos Possessórios, momento em que tiveram conhecimento de que foram induzidos a erros pelos réu que não tinham a propriedade do bem, mas apenas a posse.

Alegaram, ainda, que após o pagamento de 32 parcelas, os réus propuseram a permuta do imóvel adquirido por outro localizado na Rua Dr. Araújo, com a adequação das parcelas e a reforma desse novo imóvel com a construção de um salão comercial para que os autores pudessem desenvolver suas atividades laborais, o que foi aceito, todavia, em outubro de 2015, os réus informaram os autores quanto a desistência da permuta e os notificaram extrajudicialmente quanto ao inadimplemento de 7 parcelas, no valor total de R\$ 15.009,45 (quinze mil, nove reais e quarenta e cinco centavos), sendo que, posteriormente, ajuizaram referida Ação de Rescisão Contratual cumulada com Reintegração de Posse, a qual foi julgada procedente para rescindir o contrato firmado entre as partes e determinar a devolução de parte dos valores pagos pelos apelantes, com a reintegração dos apelados na posse do bem e que, embora sucumbentes, possuem o direito a indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel para deixá-lo em perfeitas condições de habitação e conforto, o que fez o imóvel ter uma valorização comercial de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), conforme laudo de avaliação junto aos autos.

Ao final, pleitearam os autores a condenação dos réus no pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$

135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) e por danos morais no valor de R\$ 52.250,00 (cinquenta e dois mil e duzentos e cinquenta reais).

Citados, os réus apresentaram contestação.

Ouvidas as testemunhas e encerrada a instrução processual, sobreveio a sentença que julgou a ação improcedente.

E, em que pesem as alegações dos autores, as assertivas deduzidas nas razões recursais não se revelam suficientes para reformar a r. sentença.

Com efeito, sabe-se que para ser indenizadas, as benfeitorias realizadas no imóvel devem ser cabalmente comprovadas, eis que descabida a presunção a respeito, não sendo crível que os apelantes afirmem tal direito, levando em consideração para o amparo do seu pleito apenas as notas fiscais e recibos que acompanham a inicial, a chegar num alto valor de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).

Ademais, não se tem conhecimento do estado anterior do imóvel e que as notas fiscais e os recibos juntados aos autos não indicam que os materiais foram utilizados no imóvel em apreço, ônus dos quais os autores não se incumbiram, nos moldes do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, como bem decidiu a MM Juíza sentenciante.

Portanto, considerando que o artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, nos recursos faculta ao relator “*limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”, norma que tem sido prestigiada não só por julgados deste Tribunal (Apelação Cível nº 0102667.26-2007.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito

Privado, Relator VIVIANI NICOLAU, j. 07.06.2011; Agravo de Instrumento nº 0003886.27.2011.8.26.0000, 8ª Câmara de Direito Privado, Relator CAETANO LAGRASTA, J. 23.03.2011), como também do Colendo Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Relator JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. 04.09.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Relator CASTRO MEIRA, j. 21.11.2005), assim passo a proceder, ratificando os seguintes fundamentos da decisão monocrática:

“2. Tem-se por incontroverso nos autos que os autores adquiriram dos réus o imóvel localizado rua André Bagi, nº 03, Vila Nova Parada, São Paulo/SP, pelo valor de R\$ 230.000,00 (fls.54/59), e que, em razão de desentendimento entre as partes e da propositura da ação de rescisão contratual com reintegração de posse, distribuída na 9ª Vara Cível do Foro Regional I Santana/SP, o negócio jurídico em apreço foi desfeito e as partes recompostas ao estado anterior (fls.98/149).

3. A controvérsia posta nos presentes autos diz respeito ao alegado dever dos réus em indenizar os autores pelos supostos prejuízos materiais e morais decorrentes do desfazimento do negócio jurídico, haja vista os autores afirmarem que realizaram benfeitorias no imóvel e que, após a introdução das melhorias, o bem sofreu uma valorização comercial, no importe de R\$ 135.000,00, todavia, não foram devidamente ressarcidos, e que ainda foram induzidos em erro quando da celebração do contrato, o que também lhes acarretou danos de natureza extrapatrimonial.

4. E quanto a esse pontos, em que pesem os argumentos trazidos na inicial, ao final da instrução probatória, os autores não se desincumbiram de provar que foram eles que introduziram as benfeitorias apontadas nas fotografias de fls.156/160 e que o imóvel possuía apenas um pavimento térreo quando o adquiriram dos réus.

5. *As notas relativas à compra e venda de materiais de construção juntadas às fls.152/154, por si só, tampouco comprovam que os materiais nelas descritos foram empregados na reforma que os autores alegam ter promovido no imóvel, sobretudo ao ponto de levar o bem a sofrer tamanha valorização, no importe de R\$ 135.000,00.*

6. *Cumprе observar, nesse particular, que nas ações judiciais envolvendo o mesmo imóvel, já julgadas e com trânsito em julgado, os autores sequer aventaram a realização de eventuais benfeitorias no imóvel, só vindo a fazê-lo nessa oportunidade, após terem sucumbido na ação de reintegração de posse e sido compelidos a restituir o imóvel ao réu, o que torna ainda mais frágil a versão trazida na inicial.*

7. *Ademais, embora os autores tenham apresentado orçamento relativo à mão de obra, não comprovaram que desembolsaram a quantia de R\$ 15.000,00 para pagamento do prestador de serviços Marcelo Cardoso dos Santos Matos e tampouco requereram a oitiva dele, com a finalidade de demonstrar que ele, efetivamente, realizou os serviços descritos no orçamento.*

8. *Não bastasse isso, os informantes ouvidos em Juízo, José Anailton dos Santos da Silva e Flávia de Almeida Santos, amigo e sobrinha dos autores, respectivamente, não souberam passar informações precisas sobre as condições de compra e a venda do imóvel e tampouco acerca da suposta proposta de permuta formulada pelo réu.*

9. *Além disso, quando indagados sobre as condições em que os autores adentraram no imóvel e as supostas benfeitorias realizadas durante o período em que eles (autores) permaneceram na posse do bem, também não foram assertivos e, em mais de uma oportunidade, foram interpelados pelos patronos dos autores, que, de certo modo, induziram-nos nas respostas.*

10. *Diante desse cenário, considerando que o dano*

material não se presume e deve ser efetivamente demonstrado, à mingua de provas do efetivo prejuízo, de rigor a improcedência do pedido.

11. Os autores também não se desincumbiram de provar, quer documentalmente, quer por testemunhas, que foram induzidos em erro quando da celebração do negócio jurídico e, por conseguinte, que sofreram qualquer afronta aos direitos de personalidade, daí porque não há falar também em danos morais indenizáveis.

12. Consigne-se, no mais, nos termos do artigo 489, §1º, IV do Código de Processo Civil, que as demais teses veiculadas pelas partes são incompatíveis com a fundamentação supra e inaptas a alterar a decisão ora proferida” (verbis, cfr. fls780/781).

Portanto, não comprovado pelos autores o efetivo acréscimo de benfeitorias no imóvel, bem como que teriam sido induzidos à erro pelos réus quando da celebração do negócio jurídico em apreço, deve ser mantida incólume a irreprochável sentença.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Por fim, levando em conta o trabalho adicional desenvolvido pelo patrono dos apelados em decorrência do presente recurso, majorados os honorários advocatícios aplicados na sentença, ficam definitivamente fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa, com fundamento no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade concedida.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator