



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315029

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1061770-02.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado SYLVIO TORRES DOKTORCZYK, são apelados/apelantes PDG REALY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e SPE CHL XCII INCORPORAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso do autor, e não conheceram do recurso das rés**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1061770-02.2022.8.26.0100

Processo originário nº 1061770-02.2022.8.26.0100

Apelante/Apelado: Sylvio Torres Doktorczyk

Apelado/Apelante: Pdg Realy S/A Empreendimentos e Participações e outro

Comarca: São Paulo

Juiz (a): Isabela Canesin Dourado Figueiredo Costa

Voto nº 11891

Compra e venda de imóvel – Atraso na entrega – Ação de rescisão de contrato cumulada com pedido indenizatório – Sentença que rescindiu o contrato e determinou a restituição integral dos valores pagos, com correção monetária desde a citação, além do pagamento da cláusula penal compensatória – Indeferimento dos pedidos de lucros cessantes e danos morais – Recurso das rés não conhecido por deserção – Correção monetária que deve incidir desde cada desembolso – Lucros cessantes indevidos ante a existência de cláusula penal compensatória, sob pena de bis in idem – Dano moral não configurado, diante da ausência de circunstância excepcional apta a justificar o abalo extrapatrimonial – Honorários advocatícios reduzidos para se ajustar com o que efetivamente sucumbiu o autor – Parcial provimento da apelação do autor e não conhecimento do recurso das rés.

1. Versam os autos sobre ação de **rescisão de contrato de compra e venda de imóvel** cumulada com pedidos indenizatórios.

O autor pretende a rescisão do contrato por inadimplemento das rés, que não entregaram o imóvel no prazo ajustado.

A **sentença** (p. 489/496) julgou parcialmente procedente a demanda, a fim de rescindir o contrato e condenar as rés a restituir integralmente os valores desembolsados, com atualização monetária desde a citação, bem como a pagar cláusula pena de dois por cento do preço. Por outro lado, foram rejeitados os pedidos referentes a indenização por lucros cessantes e danos morais.

Em razões de **apelação** (p. 503/524), o autor sustenta que o termo inicial da correção monetária é a data do desembolso. No mais, insiste que tem direito às indenizações pretendidas, tecendo considerações a respeito. Pede, por fim, redistribuição dos honorários de sucumbência.

As rés também manifestaram **apelação** (p. 532/542), na qual pleiteiam a gratuidade judiciária e levantam preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, aduzem a impossibilidade de cumular a devolução integral do preço com pagamento de cláusula penal. Tecem considerações sobre aplicação da Taxa Selic, ao invés de juros de um por cento ao mês.

Contrarrazões (p. 572/579).

Após apresentarem documentação complementar para comprovar a hipossuficiência financeira, o pedido de gratuidade judiciária foi negado e concedido prazo de cinco dias para comprovarem o recolhimento do preparo, transcorrido sem proveito.

É o relatório.

2. O recurso das rés é incognoscível, pois deserto.

Na decisão de p. 625/626 foi consignada a advertência de que o não cumprimento do que determinado implicaria deserção. Assim, ausente o requisito extrínseco de admissibilidade recursal, a pena de deserção é imperativa e, por consequência, o não conhecimento do recurso, na forma dos artigos 1.007 e 932, III, ambos do Código de Processo Civil.

Quanto ao recurso do autor, ele tem parcial provimento.

A correção monetária tem por finalidade apenas a preservação do valor da moeda no tempo, de modo que deve incidir desde a data de cada desembolso, a fim de permitir a reposição do valor efetivamente despendido pelo apelante. Além disso, a Súmula nº 43 do Superior Tribunal de Justiça não deixa dúvida de que *"incide correção monetária sobre dívida por ato ilícito a partir da data do efetivo prejuízo"*.

No mais, ao contrário do que defendido a indenização por lucros cessantes também tem caráter compensatório. É o que se extrai do seguinte precedente do Superior Tribunal de Justiça (Tema Repetitivo nº 971):

8. A tese, portanto, do recurso repetitivo, é a seguinte: No contrato de adesão firmado entre

o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

9. No caso concreto, a recorrente pretende a "inversão" da cláusula contratual, cumulando com lucros cessantes correspondentes ao valor de mercado do aluguel do imóvel objeto do contrato, a caracterizar soma de verbas de mesma natureza e escopo (eminentemente compensatórias).

(REsp n. 1.614.721/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019).

Assim, bem destacou o juízo singular que os lucros cessantes pretendidos caracterizariam *bis in idem*, pois a ré já foi condenada a pagar a cláusula penal compensatória.

Em relação aos danos morais, não há nada nos autos que justifique tal pretensão, pois a hipótese dos autos configura mero inadimplemento contratual, sem capacidade de, por si só, ensejar danos extrapatrimoniais.

E a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é

firme ao decidir que a configuração dos danos morais depende da demonstração do especial sofrimento suportado pela vítima, o que não ocorreu no caso concreto. Confira-se:

"O mero inadimplemento contratual não enseja, por si só, indenização por dano moral. Salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso porque, o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana". (REsp. nº .129.881/RJ, rel. Min. Massami Uyeda, Terceira Turma, DJe 19.12.2011.

Por fim, embora, de fato, a ré tenha dado causa ao ajuizamento da demanda, isso não permite que o autor elabore pedidos descabidos, sem o risco de sofrer as consequência do não acolhimento das pretensões. Além do mais, o autor não teve sucesso quanto aos pedidos de indenização por lucros cessantes e danos morais, de modo que não convence a alegação de que sucumbiu de parte mínima.

Por outro lado, a fixação dos honorários com base no valor da causa não condiz com o que efetivamente ele sucumbiu. Considerando, ainda, que o valor de lucros cessantes é ilíquido, reputo que os honorários advocatícios devem ser reduzidos para dez por cento do valor pleiteado a título de indenização por danos morais, quantia suficiente para remunerar

o patrono de forma condigna.

3. Diante do exposto, **proponho o parcial provimento da apelação do autor**, para ajustar o termo inicial da condenação e os honorários de sucumbência devidos à parte contrária. Proponho, ainda, **o não conhecimento da apelação das rés**, majorando em cinco pontos percentuais os honorários de sucumbência devidos ao patrono do autor.

MÁRIO DACCACHE
Relator