



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330786

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000655-81.2023.8.26.0152, da Comarca de Jundiaí, em que são apelantes LEANDRO DIAS BENTO e NATALIA VIESSER, são apelados DÉBORA ALBARRAN, ANDRÉS ALBARRAN-FLORES e IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA DE IMOVEIS SERRA DO JAPI LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação sobre a complementação da diferença de preparo (tópico “2.1.” supra). V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1000655-81.2023.8.26.0152.

Apelantes: **Leandro Dias Bento e Natália Viesser.**

Apelados: **Imobiliária e Administradora de Imóveis Serra do Japi Ltda.,
Débora Albarran e Andrés Albarran-Flores.**

Comarca: Jundiaí - 3ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Daniela Martins Filippini.**

V O T O Nº. 13561

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL.

1. Apelo dos então adquirentes contra a sentença que julgou improcedente sua ação de rescisão contratual com pedido indenizatório em face da imobiliária e dos vendedores.

2. Cinge-se a controvérsia em aferir (i) a necessidade de despacho saneador, (ii) a distribuição do ônus da prova quanto ao não recebimento de e-mail, (iii) a alegação de violação da LGPD, (iv) a abusividade da cláusula penal e a existência de dano moral indenizável; e (v) a responsabilidade pela sucumbência.

3. O despacho saneador não é necessário quando o processo suficientemente instruído (artigo 370 do CPC).

4. O ônus da prova do não recebimento do e-mail é dos apelantes, conforme artigo 373, I e II, do CPC.

5. Não há violação da LGPD, pois o compartilhamento de dados entre partes contratuais é legítimo.

6. A cláusula penal não é abusiva e os apelantes foram isentos da multa.

7. A demissão como justa causa alegada para rescisão é subjetiva e não afasta, por si só, a cláusula penal, por não se caracterizar como fato imprevisível, nem representar onerosidade excessiva.

8. Não há configuração de danos morais nem houve ato ilícito, tampouco cobrança indevida.

9. A condenação dos apelantes aos ônus sucumbenciais é justificada pelo princípio da causalidade.

10. Sentença mantida, com majoração honorária.

11. Recurso desprovido, com observação de complementação da pequena diferença de preparo recursal.

1. Trata-se de apelação (fls. 303/317) interposta por **LEANDRO DIAS BENTO e NATÁLIA VIESSER** contra a r. sentença de fls. 267/271, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de rescisão contratual com pedido indenizatório que promovem em face de

IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS SERRA DO JAPI LTDA., DÉBORA ALBARRAN e ANDRÉS ALBARRAN-FLORES, julgou improcedente a pretensão, com dispositivo assim redigido:

Ante ao exposto, julgo IMPROCEDENTE a ação, conforme acima exposto, extinguindo o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sucumbentes, condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como, dos honorários advocatícios da parte ré, que ora fixo em 10% do valor da causa devidamente atualizado, observando-se o novo valor conforme acima exposto.

Alegam os apelantes que a sentença é nula pela ausência de despacho saneador. Aduzem que o ônus probatório para fins de perda de objeto era dos apelados e que o e-mail por eles juntado, que justificou a conclusão da sentença pela carência superveniente de interesse de agir, não foi enviado ao endereço eletrônico do coapelante – bk.bento@terra.com.br –, jamais tendo sido recebido, tanto que foi desacompanhado de qualquer comprovante de recibo ou leitura. Salientam que a primeira coapelada violou a Lei Geral de Proteção de Dados ao compartilhar, com terceiros, seus dados pessoais, caso o e-mail tenha sido recebido por *outrem*. Sustentam que a proposta de contrato de venda e compra de imóvel intermediado pela primeira coapelada e de propriedade dos outros dois coapelados previa uma cláusula abusiva de multa de 10% do valor do contrato em caso de arrependimento ou inexecução contratual. Dizem que tiveram de solicitar o cancelamento da contratação porque o coapelante, poucos dias após a assinatura, foi comunicado por sua empregadora que haveria uma reestruturação empresarial que poderia culminar em sua demissão, o que, de fato, ocorreu posteriormente. Ponderam que, mesmo comunicados sobre o justo motivo para rescisão amigável, os apelados passaram a cobrar a multa decenal. Defendem que todo o ocorrido lhes causou danos morais e que o contrato deve ser considerado rescindido sem a incidência de qualquer cláusula penal. Obtemperam que não podem ser condenados aos ônus sucumbenciais, dado que não deram causa ao ajuizamento, pelo que a condenação deve ser invertida em desfavor dos

apelados. Objetivam, com o recurso, apenas a inversão sucumbencial, sem modificação dos demais termos da sentença.

Apelação tempestiva (fls. 351), preparada em R\$ 4.642,00 de um total de R\$ 4.875,85 (fls. 350, 370 e 513/514) e com contrarrazões (fls. 355/369).

Houve manifestação sobre o interesse em realizar sustentação oral, sem oposição expressa ao julgamento virtual (fls. 372).

É o relatório.

2. O recurso *não* comporta provimento.

2.1. Preparo recursal

Inicialmente, ficam os apelantes intimados a recolherem a diferença de preparo – R\$ 233,85 (duzentos e trinta e três reais e oitenta e cinco centavos) –, sob pena de inscrição na dívida ativa, providência a ser adotada, se o caso, mediante fiscalização no Juízo de origem.

2.2. Preliminar de nulidade

O despacho saneador é necessário apenas quando há questões a serem resolvidas antes da instrução probatória, o que não ocorreu no presente caso, não se podendo ignorar que, de acordo com o artigo 370 do Código de Processo Civil, cabe ao juiz determinar a necessidade de atos instrutórios, inexistindo nulidade quando o processo já se encontra suficientemente instruído, como ocorreu no caso em apreço.

Frise-se que se oportunizou às partes a indicação de provas a produzir, sendo certo que os próprios apelantes deixaram de se manifestar a

esse respeito (fls. 209), malgrado tenha sido realizada audiência de instrução, com as respectivas oitivas (fls. 241/244), porquanto os apelados, sim, pugnaram pela produção da prova oral (fls. 205/208).

Como se não bastasse, franqueou-se às partes a apresentação de alegações finais em forma de memoriais, o que de fato ocorreu (fls. 248/265), não se vislumbrando qualquer prejuízo ou nulidade processual.

2.3. Ônus da prova

O ônus probatório de comprovar o não recebimento do e-mail enviado pelos apelados é dos próprios apelantes (art. 373, I e II, do CPC), notadamente porque se demonstrou que as condições intencionadas pelos demandantes – rescisão contratual sem incidência de multa – foi voluntariamente atendida pelos apelados, de tal sorte que inexistiu qualquer prejuízo aos então adquirentes ou justificativa para o ajuizamento da ação.

Reforce-se que, consoante os fundamentos expostos no tópico “2.2.” acima, todas as oportunidades de se desincumbirem do ônus da prova foram asseguradas aos apelantes, os quais, no entanto, sequer protestaram pela dilação probatória.

Por oportuno, o endereço eletrônico que consta no e-mail enviado é exatamente o mesmo indicado pelo coapelante (fls. 185).

Em outros termos, a insurgência por eles trazida à baila caracteriza comportamento contraditório.

2.4. LGPD

A alegação de violação da LGPD é desprovida de amparo,

pois o compartilhamento de informações entre partes envolvidas em uma relação contratual e seus respectivos representantes é legítimo e decorre do cumprimento de obrigação legal e contratual, nos termos do artigo 7º, incisos II e V, da LGPD, além de inexistir qualquer comprovação de que houve tratamento indevido de dados pessoais ou dano efetivo decorrente da suposta infração.

2.5. Abusividade da cláusula penal

A penalidade prevista no contrato de compra e venda consiste em uma condição negocial padronizada e não se revela pura e simplesmente abusiva, mesmo porque, consoante acima exposto, os apelantes lograram a rescisão contratual sem a incidência da multa, não havendo motivos para a insurgência ventilada.

A propósito, como administrador, gerente executivo de cobrança, atuante em empresas de renome em seu segmento, não é crível que o coapelante não tenha conhecimento das condições negociais, mesmo porque, conforme consta das conversas de WhatsApp transcritas nas contrarrazões e colacionadas aos autos (fls. 110/127), houve concordância expressa com as cláusulas contratuais, após detida análise e entendimentos realizados entre os contratantes.

Tanto é assim que, na minuta contratual negociada, verificam-se comentários feitos por “LB” – “Leandro Bento”, evidenciando que todas as condições contratuais tiveram participação do próprio coapelante (fls. 173/184), somando-se a isso a oitiva da testemunha ouvida como informante, no sentido de que o próprio coapelante criou o grupo de WhatsApp para a discussão de todas as nuances negociais.

Soma-se a isso a informação trazida pela testemunha ouvida como informante, no sentido de que o apelante decidiu encerrar

abruptamente as tratativas negociais e comunicar que só falaria com os apelados em Juízo, embora estes tenham concordado em afastar a cláusula penal e continuarem negociando outras oportunidades imobiliárias que não o imóvel outrora negociado.

Vale enfatizar que tudo isso foi demonstrado documentalmente por extrato de mensagens trazido pelos próprios apelantes para instruir a petição inicial (fls. 21/30)

2.6. Justa causa para rescisão

Não fosse o bastante, a mera alegação de justa causa para rescisão contratual em razão da possibilidade de demissão do apelante é subjetiva e insuficiente para afastar cláusula penal livremente pactuada, embora, repisa-se, os apelados, por mera liberalidade, isentaram os apelantes de qualquer pagamento antes mesmo da distribuição da ação.

O desemprego, por si só, não caracteriza fato imprevisível, nem representa onerosidade excessiva, não se podendo olvidar que o apelante ainda demorou cerca de um ano para sair do emprego da época em que assinou o contrato de venda e compra e que a coapelante é empresária sócia-proprietária do próprio negócio (fls. 116).

Sem prejuízo disso, colhe-se dos autos que os próprios apelados informaram ao coapelante que, comprovada sua demissão, de plano a multa seria afastada extrajudicialmente (fls. 29), tendo ele se recusado a enviar o respectivo comprovante demissional.

2.7. Danos morais

Outrossim, embora não seja propriamente esse o objeto recursal, é cediço que, para a caracterização do dano moral, seria

necessário demonstrar um ato ilícito, dano efetivo e nexo de causalidade, o que não ocorreu no caso vertente, por não haver prova de cobranças indevidas ou conduta abusiva dos apelados, mas meras tratativas negociais, pelo que a pretensão indenizatória careceria de respaldo se continuasse sendo sustentada pelos apelantes.

2.8. Sucumbência

A justificativa para a condenação dos apelantes ao pagamento dos honorários sucumbenciais e das custas e despesas processuais é fundamentada no princípio da causalidade, na tese firmada pelo STJ no julgamento do tema repetitivo nº 1.059 e no art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Com efeito, o princípio da causalidade determina que a parte que deu causa ao ajuizamento da ação deve arcar com ônus de sucumbência e, na situação em apreço, os apelantes ingressaram com a ação alegando cobrança arbitrária de multa pela desistência do contrato, mas não demonstraram a existência dessa cobrança, dado que, antes mesmo da distribuição processual, os apelados já haviam liberado expressamente os apelantes da incidência de qualquer cláusula penal e dos honorários profissionais, o que evidencia a desnecessidade de ajuizamento da demanda.

Então, decorre logicamente a conclusão de que foram os próprios apelantes que deram causa à propositura da ação, pois, ao invés de verificarem previamente a inexistência da cobrança, acionaram o Judiciário e sujeitaram a parte adversa à contratação de advogado para se defender e comparecer aos atos processuais, desnecessariamente.

Portanto, diante da improcedência do pedido, é de se concluir que os apelantes foram corretamente condenados ao pagamento das



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

custas, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais no percentual de 10% sobre o valor da causa.

Ademais, em razão do não provimento do recurso e com fundamento na tese firmada no julgamento do Tema nº 1.059 pelo Superior Tribunal de Justiça.¹, é cabível a majoração da verba honorária de 10% para 11% do valor da causa atualizado, de R\$ 1.060.000,00 em valores históricos (fls. 269).

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso*, com observação sobre a complementação da diferença de preparo (tópico “2.1.” *supra*).

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

¹ STJ; Tema nº 1.059 (REsp nº 1.865.553/PR; REsp nº 1.865.223/SC; REsp nº 1.864.633/RS); Relator: Ministro Paulo Sérgio Domingues; Órgão Julgador: Corte Especial; Data do Julgamento: 09/11/2023; Data de Registro: 21/12/2023.