



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332961

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002763-22.2020.8.26.0271, da Comarca de Itapevi, em que são apelantes/apelados ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL NOSSO LAR e EPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é apelado/apelante ALDENOR PAULO DA SILVA FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso dos requeridos e negaram provimento ao recurso do autor. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO nº 7.205

Apelação Cível nº 1002763-22.2020.8.26.0271

Comarca de Itapevi

Apelantes/Apelados: Associação Habitacional Nossa Lar e outros

Juiz: Jamil Chaim Alves

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM RESTITUIÇÃO. Recurso interposto pelos requeridos que não comporta conhecimento, em decorrência da deserção. Autor que, pouco tempo depois da celebração do negócio, toma conhecimento da perda da posse do imóvel pelos vendedores e da ausência de autorização de projeto de loteamento. Rescisão devida, com a integral devolução dos valores pagos, que se mostra de rigor. Irregularidades, contudo, que poderiam ter sido constatadas por ocasião da celebração da avença. Situação que, embora tenha gerado frustração, não tem o condão de acarretar violação a direitos da personalidade, não configurados, assim, os pretendidos danos morais. Sentença mantida. RECURSO DO AUTOR NÃO PROVIDO E RECURSO DOS RÉUS NÃO CONHECIDO.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença (fls. 312/315), que julgou parcialmente procedentes os pedidos para *“DECLARAR nulo o Termo de Adesão celebrado entre as partes, condenando os corréus, de forma solidária, a restituírem integralmente, em parcela única, o valor pago pela autora, correspondente à quantia de R\$ 21.325,00 (vinte e um mil*

trezentos e vinte e cinco reais), com correção monetária pela tabela prática do TJSP, desde o desembolso, e juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação.”

Os réus apelam e sustentam, em preliminar, que EPI Empreendimentos é parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação. Quanto ao mérito, aduzem que o apelado busca se beneficiar da própria torpeza. Afirmam que estão empenhados na regularização do empreendimento. Destacam que têm direito à retenção de 30% do valor pago, já que a rescisão se dá por culpa do comprador, caso contrário, a 25%. Requerem, ao final, o provimento do recurso (fls. 324/332).

O autor apela e afirma que tem direito à indenização por danos morais. Colaciona precedentes. Pugna, ao final, pelo provimento do apelo (fls. 333/339).

Houve apresentação de contrarrazões (fls. 343/345 – réus, fls. 346/350 - autor).

É O RELATÓRIO.

O recurso de apelação interposto pelos requeridos, por deserto, não deve ser conhecido.

Isso porque, pese embora regulamente intimados ao recolhimento do preparo recursal (fl. 361), quedaram-se inertes, sem apresentarem qualquer justificativa para assim proceder.

Destarte, ausente um dos pressupostos objetivos de admissibilidade recursal, consistente no recolhimento do preparo, colhe prejudicada a análise dessa insurgência, face à deserção operada.

O recurso interposto pelo autor, por outro lado, não comporta provimento.

Aldenor Paulo da Silva Filho propôs ação de rescisão contratual, de restituição de valores e de indenização por danos morais contra a Associação Habitacional Nosso Lar, EPI Empreendimentos de Negócios EIRELI e Paulo Eduardo Ferrai. Narra que, em 13/3/19, celebrou contrato de Adesão e

Compromisso de Participação em Empreendimento Habitacional pelo Sistema Associativista, para aquisição de lote, no empreendimento denominado Recanto das Rochas. Pouco tempo depois, foi surpreendido pela informação de que o imóvel não pertencia aos requeridos por força de decisão judicial, como também da ausência de Alvará de Loteamento.

Daí a propositura da presente ação.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes e a r. sentença não comporta modificação, nos limites da pretensão recursal.

Com efeito, no que tange aos danos morais, verifica-se que o negócio foi celebrado em 13/3/19, como também que o autor tomou conhecimento da existência de ação judicial, que resultou na perda da posse do imóvel, em 18/5/19.

Nesse sentido, a despeito da expectativa de que o negócio teria gerado, verifica-se que o próprio autor deixou de diligenciar, por ocasião da celebração do negócio, quanto à regularidade do empreendimento.

Significa dizer que era de se esperar que, em razão do relevantíssimo motivo que ensejou a aquisição do lote, qual seja, construção da casa própria, o autor deveria ter averiguado sobre a posse e existência de alvará de licenciamento.

Não se nega a expectativa que o negócio teria gerado no autor. Contudo, consideradas as peculiaridades do caso, a frustração decorrente do insucesso do negócio, ao que parece, não é capaz de gerar lesão a direito da personalidade do apelante.

Por essas razões, forçoso reconhecer que não prospera o pleito de indenização por danos morais.

Nesse sentido, o seguinte precedente deste E. Tribunal de Justiça:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - Loteamento irregular (...) Dano moral não caracterizado Mero inadimplemento contratual Inexistência de ofensa a direitos da personalidade Sentença mantida - Recurso das autoras desprovido (...)” (Apelação Cível nº 1000175-02.2023.8.26.0218, Rel. Des. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 13/11/24).

Nesses termos, de rigor a manutenção da r. sentença, majorando-se os honorários advocatícios para R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NÃO CONHEÇO** do recurso dos requeridos e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso do autor, nos termos da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator