



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335535

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004666-43.2024.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que são apelantes JUSSARA GOMES FERREIRA ACEVEDO (JUSTIÇA GRATUITA) e VICTOR MANUEL CHAMORRO ACEVEDO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado TOCTÃO ARGON ATIBAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível n. 1004666-43.2024.8.26.0048

Apelantes/Apelados: ussara Gomes Ferreira Acevedo e outro

Apelante/Apelada: Toctão Argon Atibaia Empreendimento Imobiliários Spe Ltda

Voto n. 381

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO. RECURSOS
NÃO PROVIDOS.

I. Caso em Exame

Apelações interpostas por Jussara Gomes Ferreira Acevedo e Victor Manuel Chamorro Acevedo, e pela ré Toctao Argon Atibaia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., contra sentença que declarou rescindido o pré-contrato e condenou a ré a devolver R\$ 4.500,00 aos autores. Os autores alegam dano moral e pedem indenização de R\$ 5.000,00. A ré sustenta que houve contrato de compromisso de venda e compra e pede retenção de 10% dos valores pagos.

II. Questão em Discussão

2. (i) A questão em discussão consiste em saber se houve dano moral passível de indenização aos autores. (ii) Determinar se a ré pode reter parte dos valores pagos e exigir o pagamento de comissão de corretagem com base em um contrato não assinado.

III. Razões de Decidir

3. Não há dano moral, pois não houve fato extraordinário que causasse lesão espiritual aos autores, apenas um desacordo comercial.

4. A ré não comprovou a existência de contrato assinado, portanto, não pode reter valores pagos. Não houve a juntada de documento no momento oportuno, qual seja, o da resposta. Somente após a sentença a ré indicou *link* de vídeo, do qual, contudo, não é possível depreender a autenticidade das assinaturas atribuídas aos autores.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recursos desprovidos.

Tese de julgamento: 1. A mera violação de direito subjetivo não configura dano moral. 2. Cláusulas contratuais prejudiciais não se aplicam sem comprovação de contrato assinado.

Trata-se de apelações interpostas pelos autores JUSSARA GOMES FERREIRA ACEVEDO e VICTOR MANUEL CHAMORRO ACEVEDO (fls. 125/34) e pela ré TOCTAO ARGON ATIBAIA EMPREENDIMENTO

IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contra a r. Sentença de fls. 117/119 que julgou parcialmente procedente a demanda para: "(a) declarar rescindido o pré-contrato subjacente à lide e (b) condenar a ré a devolver aos autores a importância de R\$ 4.500,00, corrigida monetariamente pela tabela prática do tribunal desde a data do desembolso e com juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação".

Sustentam os autores apelantes, em síntese, que sofreram grave dano moral por terem sido enganados pela ré e sido cobrados por valores inexigíveis. Logo, de rigor a reforma do julgado para condenação da ré, também, ao pagamento de indenização por danos morais de R\$ 5.000,00.

A ré, por sua vez, interpôs a apelação de fls. 161/68, na qual sustenta que não se tratou apenas de pré-contrato, mas que os autores firmaram também o contrato de compromisso de venda e compra, cujas assinaturas, no entanto, desapareceram quando da protocolização do documento. Assim, tendo havido o aceite dos autores, ao contrário do que se fez constar na sentença, inviável a devolução integral dos valores pagos, admitindo-se, pois, a retenção de 10%. Aduz, ainda, que cabível a retenção da comissão de corretagem. Pede o provimento do apelo.

Foram oferecidas contrarrazões (fls. 144/150 e 175/180), tendo a ré, em sua peça, arguido, em caráter preliminar, violação ao princípio da dialeticidade.

Após a distribuição (fls. 154) não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO.

Os recursos não comportam provimento.

A preliminar de infração ao princípio da dialeticidade não se sustenta, uma vez que os autores, em seu apelo, indicaram os fundamentos pelos quais entendem que a r. Sentença comporta reforma.

De fato, observe-se que especificados os fatos que teriam dado ensejo à caracterização do dano moral passível de compensação pecuniária e que fundamentam a pretensão de alteração do julgado. O provimento ou não de tal pretensão trata-se de matéria de mérito, mas que não interfere no conhecimento do recurso.

De dano moral, todavia, não se cogita.

Assim é porque não narrado qualquer fato extraordinário apto a ensejar efetiva lesão espiritual aos autores.

Com efeito, tratou-se de mero desacordo comercial relativo à aquisição de imóvel, pois, enquanto os autores entendiam que deveriam receber, em devolução, a totalidade dos valores pagos, a ré interpretou que tal pretensão era incabível.

Ora, tal divergência, normal nas relações quotidianas, não implicou aos autores qualquer lesão sensível à sua esfera íntima, aos seus direitos de personalidade, não comportando acolhida a afirmação de que a mera violação de um direito subjetivo é apta à configuração do dano moral, pois, se assim fosse, a procedência de qualquer demanda já traria, em seu bojo, o reconhecimento da lesão espiritual passível de compensação pecuniária.

Conforme sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça: "Os danos morais surgem em decorrência de uma conduta ilícita ou injusta, que venha a causar forte sentimento negativo em qualquer pessoa de senso comum, como vexame, constrangimento, humilhação, dor. Isso, entretanto, não se vislumbra no caso dos autos, uma vez que os aborrecimentos ficaram limitados à indignação da pessoa, sem qualquer repercussão no mundo exterior" (STJ-REsp. n. 628.854 Rel. Min. Castro Filho, j. 03.5.2007), o que, à evidência, não se caracterizou na hipótese dos autos.

Portanto, a pretensão de reforma para condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais não comporta acolhida.

Melhor sorte não está reservada à ré em sua pretensão recursal.

A r. Sentença, para julgar parcialmente procedente a demanda e condenar a ré à devolução da totalidade dos valores pagos, restou assim fundamentada:

"Assim, invertido o ônus da prova como ora se inverte, cabia à ré demonstrar, por qualquer meio que além do pré-contrato, houve a celebração do compromisso de venda e compra, isto que deixou de fazer, apresentando somente um instrumento contratual não assinados pelas partes (fls. 75/93). Além disso, o pré-contrato

celebrado pelas partes contém cláusulas contraditórias, razão pela qual deve ser interpretado em favor do consumidor. Em seu preâmbulo, o pré-contrato estabelece que a proposta "será considerada aceita após o pagamento do sinal e assinatura do Compromisso de Compra e Venda, requerendo seu ACEITE sobre a venda do lote abaixo especificado pelo preço e forma de pagamento abaixo ofertados" (fls. 73). E, de fato, não tendo havido a assinatura do compromisso de compra e venda, não pode ser aplicado o quanto previsto no pré-contrato, especificamente no item I do Termo de Declarações, posto que tal cláusula estabelece a aplicação de multa rescisória e retenção do sinal como arras, mas somente "após a assinatura do compromisso de venda e compra" (fls.74), isto que não ocorreu. É caso, pois, de rescisão daquele pré-contrato, com a devolução integral aos autores, do quanto por eles pago" (fls. 118).

Em resumo: não firmado o contrato – ou ao menos não comprovado que o foi -, as suas cláusulas, prejudiciais aos consumidores, a eles não se aplicam.

A ré, em seu recurso, sustenta que, ao contrário da conclusão da sentença, o contrato foi sim firmado e, para tanto, indica o *link* de fls. 163.

A tese, contudo, não se sustenta.

A uma porque caberia à ré, no momento oportuno, juntar aos autos o contrato devidamente celebrado pelas partes, do que, todavia, não se desincumbiu, uma vez que o documento de fls. 75/96 não conta com qualquer assinatura dos autores.

Ora, se, como alegado pela apelante, houve "erro" quando da protocolização do documento – desaparecimento das assinaturas -, a ela caberia a regularização em tempo oportuno, e não somente *após a prolação da sentença*.

A duas porque, do *vídeo* juntado pela apelante, não se depreende, com segurança, que os documentos tenham sido realmente assinados pelos apelados, pois se trata de *assinaturas digitais*, sem qualquer prova, no entanto, de que os e-mails

dos quais teriam partido realmente pertenciam aos apelados.

Observe-se que o pré-contrato – único documento que os autores admitiram ter assinado – conta com *assinaturas físicas*, lançadas *presencialmente*, de forma que duvidosa a autenticidade das assinaturas atribuídas aos apelados, posteriormente, pela via digital.

Logo, diante de tal quadro, não tendo a ré, na oportunidade própria, produzido prova de sua versão, deve arcar com os ônus de sua omissão.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO aos recursos e, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios a que foi condenada a ré apelante para R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo inaplicável medida semelhante aos autores, pois não condenados ao pagamento de verbas de sucumbência em primeiro grau.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
RELATOR