



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000341879

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002986-25.2022.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante WALTER SOUZA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados LEVI FERREIRA DE MOURA, NELSON LOPES DA FONTE (ESPÓLIO) e NELSON LOPES DA FONTE JÚNIOR (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41101

APELAÇÃO Nº.: 1002986-25.2022.8.26.0361

COMARCA: FORO DE MOGI DAS CRUZES

APTE: WALTER SOUZA SILVA

APDO: LEVI FERREIRA DE MOURA E OUTRO

JUIZ: DRA. ANA CLAUDIA DE MOURA OLIVEIRA QUERIDO

SLB

APELAÇÃO. DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C.C. DANO MORAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE, QUE CONDENOU OS APELADOS NA OBRIGAÇÃO DE FAZER CONSISTENTE NA ENTREGA DO TERRENO LIMPO, SEM ÁRVORES E SEM MATA FECHADA, NA FORMA DA LEI. PRETENSÃO DO AUTOR DE CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. NÃO CABIMENTO. DANO MORAL INEXISTENTE. APELADO QUE ENTREGOU IMÓVEL DIVERSO DAQUELE VISTORIADO NA DATA DA COMPRA. NÃO SE TRATA DE HIPÓTESE QUE CARACTERIZE EXTREMO DESGASTE PSICOLÓGICO QUE DEVA SER COMPENSADO MONETARIAMENTE. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO

A sentença de folhas 177/181, cujo relatório adoto, julgou parcialmente procedente o pedido o pedido para condenar os réus, solidariamente, na obrigação de fazer consistente em deixar o terreno objeto do contrato de fls. 23/24 limpo, sem árvores e mata fechada, na forma da lei, e sem pendências ambientais. A inviabilidade de cumprimento da obrigação consistente em deixar o terreno sem árvores e mata fechada, por óbice ambiental, deverá ser comprovado nos autos por documento expedido por órgão oficial, ocasião em que a obrigação poderá ser convertida em perdas e danos. Diante da sucumbência recíproca, condenou as partes no pagamento das despesas processuais,

na proporção de 50% para cada, e dos honorários advocatícios do patrono da parte contrária, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, em atenção ao artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, ressalvada a hipótese de concessão de assistência judiciária gratuita, com improcedência do pedido de indenização por dano moral.

Apela o autor, a fls. 198/202, sustentando a ocorrência de dano moral em razão do transtorno e abalos sofridos, por ter recebido imóvel em condições diversas do contratado, especialmente por ser compelido a buscar o Poder Judiciário para cumprimento da obrigação.

Afirma ser simples, sem conhecimento e que foi ludibriado pela parte contrária, que apresentou um imóvel no momento da compra e entregou imóvel diferente. Refere que a parte contrária não teria prestado informação útil, nem teria resolvido o problema,

Pede a condenação da apelada ao pagamento de indenização por dano moral.

Ausente contrarrazões.

É o relatório.

O autor ajuizou ação de declaratória de nulidade de negócio jurídico com pedido subsidiário de danos morais e materiais, decorrente de entrega de imóvel diverso daquele contratado.

Não há que se falar em indenização por dano moral.

Pondera-se que, via de regra, o mero inadimplemento contratual não causa, por si só dano moral a ser compensado, mas é necessário analisar o caso concreto.

Não se duvida da expectativa que é usufruir do imóvel adquirido, e da frustração ao não vê-lo concretizada no prazo previsto, todavia, não se trata de hipótese que caracterize extremo desgaste psicológico que deva ser compensado monetariamente.

No presente caso, o pedido de indenização restringe-se ao

fato de o imóvel entregue seria diverso daquele contratado, vistoriado no dia da compra. Ocorre que, conforme apontou o juízo, *"há que se considerar que o imóvel objeto do contrato está devidamente delimitado e identificado, conforme se denota da certidão de matrícula juntada às fls. 28/29. Assim sendo, bastava a simples cautela de conferir se o terreno negociado correspondia à área identificada na matrícula para saber com precisão a localização e condições do terreno.*

Além disso, havia alternativa da consulta junto ao SIGAM/SP para obtenção do Cadastro Ambiental Rural, conforme o autor fez posteriormente às fls. 13 e 30/31.

Em verdade, o autor não agiu com a diligência que se espera da pessoa média, restando afasta a hipótese de erro (arts. 138 e seguintes do CC) e, em consequência, não prosperando a anulação do contrato."

O dano moral exige a ocorrência de ato ilícito e prejuízo como dispõe o artigo 186 do Código Civil. Conforme entendimento reiterado na doutrina e jurisprudência, eventual descumprimento de contrato não constitui ato ilícito na forma do artigo 186 do Código Civil.

A situação vivenciada pelo autor é considerada mero aborrecimento da vida de relação.

Não se trata de hipótese que caracterize extremo desgaste psicológico que deva ser compensado monetariamente.

Assim, a sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

Em razão da interposição de recurso majoro os honorários devidos ao advogado da ré de 10% para 15% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SILVÉRIO DA SILVA

Relator