



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414042

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001516-55.2024.8.26.0177, da Comarca de Embu-Guaçu, em que é apelante JOYCE NATALY DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados FLÁVIA MANGOLIN DE BARROS e REGINALDO ADRIANO CONT.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº9336

Apelação nº 1001516-55.2024.8.26.0177

Comarca: Embu-Guaçu

Apelante: Joyce Nataly da Silva

Apelados: Flávia Mangolin de Barros e outro

Juiz: Dr. Willi Lucarelli

Apelação. Ação indenizatória. Rescisão de contrato verbal de compra e venda de imóvel por culpa dos vendedores. Sentença de parcial procedência. Recurso da autora. Irresignação quanto à devolução das arras na forma simples e ao quantum indenizatório. Parcela de entrada pago pela autora que configura arras confirmatórias. Incidência do art. 418, II, do CC. Ausência de previsão contratual de arras penitenciais que justifique a devolução em dobro. Danos morais. Quantum fixado com razoabilidade. Sentença mantida pelos próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do RITJSP.

Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta pela autora em face da r. sentença de fls. 134/138, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente a ação indenizatória por danos materiais e morais sobre rescisão do contrato de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para DECLARAR rescindido o contrato verbal de compra e venda por culpa dos requeridos. CONDENAR os requeridos, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescidos de juros de mora, de 1% ao mês, a contar da data da citação, e correção monetária pela Tabela IPCA-E, a partir desta data, nos termos da Súmula n.º 362 do Colendo Superior Tribunal de Justiça” (sic)

Inconformada, recorre a autora (fls. 141/146), pleiteando a reforma parcial da sentença. Alega, em síntese, que a devolução das arras deve ser realizada em dobro ou majorada em 30%, pois o contrato foi rescindido por culpa dos

vendedores. Discorre sobre a necessária majoração dos danos morais.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões às fls. 150/154.

É o relatório.

Narra a inicial que as partes, em 25/03/2024, firmaram contrato verbal de compra e venda de imóvel urbano, situado na Rua Martins Fontes, nº 160, Vila Santista, CEP 06928-060, Embu-Guaçu, pelo valor de R\$ 170.000,00, com pagamento de R\$ 16.000,00 de entrada, recebimento das chaves do imóvel em 18/05/2024. No entanto, os vendedores desistiram da venda e solicitaram a devolução do imóvel com ressarcimento das arras.

Diante do transtorno causado, a autora ajuizou ação indenizatória pleiteando a condenação dos réus em danos morais, no valor de R\$ 50.000,00 e devolução em dobro do sinal de R\$ 16.000,00.

O feito foi contestado, instruído com provas documentais e proferida a sentença de parcial procedência.

Pois bem.

Após devida instrução probatória e minucioso estudo dos autos, o d. Magistrado de primeiro grau deu o desfecho correto para o caso.

Dessa forma, a sentença está correta e merece ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos com base no permissivo do artigo 252 do RITJSP, que ensina: *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

Insta destacar que na Seção de Direito Privado desta Corte, o dispositivo regimental acima especificado tem sido utilizado por suas Câmaras, tanto para evitar inútil repetição, como para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos (v. g. *Apelação 99406023739-8, Rel. Des. Elliot Akel, 1ª Câmara, São Paulo, em 17/06/2010; AI 990101539306, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara, Jaiú, em 17/06/2010; Apelação 99402069946-8, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, 1ª Câmara, São Paulo, em 08/06/2010; Apelação 99405106096-7, Rel. Des. Neves Amorim, 2ª Câmara, São José do Rio Preto, em 29/06/2010; Apelação 99404069012-1, Rel. Des. José Roberto Bedran, 2ª Câmara, São José dos*

Campos, em 22/06/2010; Apelação 99010031478-5, Rel. Des. Beretta da Silveira, 3ª Câmara, São Paulo, em 13/04/2010; Apelação 9940500973556, Rel. Des. James Siano, 5ª Câmara, Barretos, em 19/05/2010; Apelação 99401017050-8, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, 6ª Câmara, São Paulo, em 27/05/2010; Apelação 99404073760-8, Rel. Des. Paulo Alcides, 6ª Câmara, Indaiatuba; em 01/07/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, 11ª Câmara, Lins; em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, 13ª Câmara, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, 15ª Câmara, Atibaia, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, 17ª Câmara, Araçatuba, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, 23ª Câmara, São Paulo, em 09/06/2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, 28ª Câmara, em 27.07.2010).

O próprio Superior Tribunal de Justiça tem valorado este entendimento, reconhecendo “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum” (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003)”.

Acertou a r. decisão atacada, conforme se nota pelos fundamentos abaixo destacados:

“No caso, a controvérsia cinge-se à validade do contrato verbal de compra e venda e suas consequências jurídicas, especialmente quanto à devolução em dobro do valor pago e o pedido de danos morais.

De início, observo que a existência do contrato verbal restou inequivocamente demonstrada pelo pagamento do valor de R\$ 16.000,00 e pela entrega das chaves do imóvel à autora, fatos estes incontroversos nos autos.

A rescisão contratual por culpa dos requeridos também é inequívoca, uma vez que estes omitiram a condição de copropriedade do imóvel no

momento da celebração do contrato verbal, circunstância que impediu a concretização do negócio jurídico.

Quanto ao pedido de devolução em dobro do valor pago a título de arras, embora tenha restado demonstrada a existência do contrato verbal e sua rescisão por culpa dos requeridos, verifico que estes já procederam à devolução integral do valor de R\$ 16.000,00, que foi pago pela autora, conforme comprovante juntado aos autos.

Não se justifica, neste caso, a aplicação da penalidade de devolução em dobro prevista no artigo 418 do Código Civil, uma vez que os requeridos agiram com boa-fé ao devolver prontamente o valor recebido tão logo constatada a impossibilidade de concretização do negócio. A devolução simples do valor pago mostra-se suficiente para recompor o status quo ante.

Outrossim, o pedido de indenização por danos morais merece acolhida.

É certo o mero descumprimento contratual, afinal a requerida não atendeu aos ditames da boa-fé contratual, por si só, não está a acarretar prejuízos de ordem moral. Com a ressalva, excepcionalmente, das “hipóteses em que da própria descrição das circunstâncias que perfazem o ilícito material seja possível extrair consequências bastante sérias de cunho psicológico, que são resultado direto do inadimplemento culposos.”

Compulsando os autos, as provas estão a confirmar a excepcionalidade necessária, porquanto ficou claro que o evento danoso, certamente, causou transtorno psicológico ao autor.

É dizer, o fato de alguns dos móveis adquiridos serem de primeira necessidade, mais o tempo transcorrido para a resolução do problema, o que não ocorreu, diga-se, são peculiaridades que estão a indicar que não se tratou de mero aborrecimento de uma vida cotidiana, pautada em uma sociedade de risco.

A autora encontrava-se em situação de especial vulnerabilidade, estando grávida de gêmeos quando teve frustrada sua legítima expectativa de aquisição do imóvel, após já ter recebido as chaves e iniciado seu

planejamento familiar. A conduta dos requeridos, ao omitirem a condição de copropriedade do imóvel e posteriormente rescindirem o contrato de forma abrupta, ultrapassa o mero aborrecimento, configurando dano moral indenizável, razão por que é o caso de se reconhecer o abalo moral independente, passando a dosar o quantum a ser indenizado.

Neste particular, ante a adoção do sistema da não-tarifação, o magistrado não está adstrito a qualquer limite quantitativo, ou seja, o princípio da razoabilidade, interpretado nos termos das circunstâncias fáticas, é que vai conduzir ao valor a ser indenizado.

Em outras palavras, o quantum indenizatório devido a título de danos morais deve assegurar a justa reparação do prejuízo sem proporcionar enriquecimento sem causa do autor, além de levar em conta a capacidade econômica do réu, devendo ser arbitrado pelo juiz de maneira que a composição do dano seja proporcional à ofensa, calcada nos critérios da exemplaridade e da solidariedade, razão pela qual fixo a indenização por danos morais em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para DECLARAR rescindido o contrato verbal de compra e venda por culpa dos requeridos. CONDENAR os requeridos, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescidos de juros de mora, de 1% ao mês, a contar da data da citação, e correção monetária pela Tabela IPCA-E, a partir desta data, nos termos da Súmula n.º 362 do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Nos termos dos artigos 389, parágrafo único, e 406, §1º, do Código Civil, considerando as alterações introduzidas pela Lei n.º 14.905/2024, deverá ser observado: I) até o dia 29/08/2024, correção monetária com base na Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e juros de mora de 1% ao mês; II) a partir de 30/08/2024 (início da vigência da Lei n.º 14.905/2024), os índices serão atualizados da seguinte forma: a) IPCA-IBGE, quando incidir apenas correção monetária; b) taxa SELIC deduzida do IPCA-IBGE, quando incidir apenas juros de mora; c) taxa SELIC quando incidir conjuntamente correção

monetária e juros de mora”.

Em arremate ao raciocínio esposado na sentença recorrida, oportuno acrescentar que o pedido recursal de majoração para 30% das arras trata-se de inovação recursal, devendo ser afastado. No mais, a jurisprudência é uníssona quanto à necessária comprovação das arras penitenciais para sua aplicação, feito que incumbia à autora durante instrução processual. Assim, o valor dado em sinal ratifica a natureza das arras confirmatórias, devendo ser evitado o enriquecimento ilícito.

Em sentido semelhante é a jurisprudência do STJ: “*as arras confirmatórias constituem um pacto anexo cuja finalidade é a entrega de algum bem, em geral determinada soma em dinheiro, para assegurar ou confirmar a obrigação principal assumida e, de igual modo, para garantir o exercício do direito de desistência. 3. Por ocasião da rescisão contratual o valor dado a título de sinal (arras) deve ser restituído ao reus debendi, sob pena de enriquecimento ilícito*” (REsp 1056704/MA, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2009, DJe 04/08/2009).

De igual maneira, é a jurisprudência desta E. Corte em casos semelhantes:

“RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL – Compromisso de compra e venda – Resolução do contrato e condenação da ré a restituir o valor pago – Pretensão do autor a que a ré seja condenada a restituir em dobro as arras – Inviabilidade – Hipótese em que as arras eram confirmatórias e não penitenciais – Sinal que constitui apenas princípio de pagamento – Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça – Dano moral não configurado – Mero inadimplemento – Recurso desprovido”. (Apelação Cível 0008274-43.2014.8.26.0266; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itanhaém - 2ª Vara; Data do Julgamento: 14/05/2019; Data de Registro: 14/05/2019).

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação declaratória de rescisão contratual c/c restituição de valores e danos morais. Sentença de parcial procedência para rescindir o contrato e condenar a ré a devolver 80% dos valores pagos, sem

dedução da corretagem, tributos e multa contratual. Apela a ré sustentando necessidade de observância das cláusulas contratuais, com dedução de arras, multa contratual, comissão de corretagem e despesas, pede também aplicação do art. 67-A da Lei nº 4.591/64. Não acolhimento. Rescisão por culpa do compromissário comprador. Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018, que acrescentou o art. 67-A à Lei nº 4.591/64. Norma promulgada posteriormente à celebração do contrato. Princípio da irretroatividade da lei. Fixação da retenção em 20% das parcelas solvidas, nos ditames da razoabilidade e proporcionalidade. Quantia adequada para a vendedora fazer frente aos prejuízos decorrentes da devolução do imóvel. Atendimento ao parâmetro adotado pelo C. STJ. Precedentes desta C. Câmara de Direito Privado. Arras ou sinal. Retenção. Impossibilidade. A partir do instrumento particular de compromisso de venda e compra, verifica-se que foi claramente estipulada a função confirmatória das arras, eis que possuem a finalidade de princípio de pagamento a integrar o valor total do bem negociado. Claro está o caráter confirmatório do sinal ora discutido. Portanto, não pode a promitente vendedora pleitear sua retenção, sob pena de malferir o princípio da força obrigatória dos contratos. Comissão de corretagem. Ausente do contrato o valor destacado. Pretensão de retenção da quantia que não se coaduna com o que restou determinado pelo STJ em recurso repetitivo (REsp 1599511/SP). IPTU. Obrigação de pagamento pelo comprador enquanto esteve da posse do bem até a rescisão do contrato. Precedentes. Débitos a esse fim que devem ser comprovados em cumprimento de sentença. Multa contratual. Abusividade. Já houve retenção de 20% dos valores pagos, a fim de remunerar a vendedora por eventuais despesas pelo desfazimento do negócio e aplicar nova retenção configuraria bis in idem, além de colocar o consumidor em desvantagem excessiva. Correção monetária, juros e danos morais. Recurso que não comporta conhecimento, nesta parte, vez que, em primeiro grau, afastada a indenização pelos danos morais e fixada a correção e os juros na forma pretendida pela apelante. RECURSO CONHECIDO EM PARTE, E NA PARTE CONHECIDA, NEGADO PROVIMENTO”. (Apelação Cível 1001363-36.2021.8.26.0077; Relator: Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/12/2021; Data de Registro: 01/12/2021).

“APELAÇÃO. Ação de rescisão de contrato de compra e

venda de imóvel, cumulada com pedido de restituição de valores. Empreendimento hoteleiro em regime de multipropriedade. Sentença de parcial procedência para declarar a rescisão do contrato e condenar a ré ao reembolso de 80% do total pago, incluindo-se as arras. Irresignação da ré-apelante que não prospera. As arras, no caso em exame, têm natureza confirmatória do sinal, integrando, portanto, o valor total do preço do imóvel. Assim, correto o entendimento do Juízo de Primeiro Grau, que determinou a devolução do valor pago a título de arras, além das demais parcelas recolhidas. Sentença mantida. Recurso não provido”. (Apelação Cível 1002322-70.2021.8.26.0541; Relator: Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul - 2ª Vara; Data do Julgamento: 28/11/2023; Data de Registro: 28/11/2023).

Noutro giro, o *quantum* indenizatório fixado é suficiente para reparar a autora, tendo em vista que, em casos análogos, conforme jurisprudência colacionada acima, sequer há o acolhimento da pretensão de indenização por danos morais.

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença tal como lançada.

Por fim, considerando o trabalho adicional desenvolvido nesta fase recursal pelo advogado da parte vencedora, os honorários sucumbenciais fixados na sentença ficam majorados para 20% sobre a condenação, nos termos do artigo 85, §11, do CPC, observada a justiça gratuita.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

Relator