



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417675

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000009-71.2023.8.26.0443, da Comarca de Piedade, em que é apelante/apelado LUCIANA VIEIRA PINTO, são apelados/apelantes MARIA BETANIA SOARES ARAUJO, RENATA MARIA DA SILVA DIAS e SILVIO DE LIMA ARAUJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso da ré, prejudicado o recurso adesivo dos autores. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOÃO CASALI
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000009-71.2023.8.26.0443

Apelante/Apelado: Luciana Vieira Pinto

Apdos/Aptes: Maria Betania Soares Araujo, Renata Maria da Silva Dias e Silvio de Lima Araujo

COMARCA: Piedade

JUIZ DE 1º GRAU: Francisca Cristina Muller de Abreu Dall'Aglio

VOTO nº 1.387

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE RESCISÕES DE CONTRATOS DE COMPRA DE LOTE CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL.

1 - Loteamento irregular. Rescisões dos negócios jurídicos - Reposição das partes ao "*status quo ante*" - Devolução integral dos valores pagos - Legitimidade da acionada-vendedora. Confirmação.

2 - Dano moral não configurado. Singelo descumprimento contratual.

3 – Recurso da acionada provido, em parte, para exclusão da indenização moral, prejudicado o recurso adesivo.

Vistos.

-

Trata-se de ação de rescisão contratual com restituição de valores e danos morais, ajuizada por MARIA BETANIA SOARES, SILVIO DE LIMA ARAÚJO e RENATA MARIA DA SILVA DIAS contra LUCIANA VIEIRA PINTO, julgada procedente pela sentença de págs. 289/293, cujo relatório adota-se, para *“declarar a rescisão dos contratos de compromisso de compra e venda celebrados com a ré, referente aos imóveis objeto desta ação; condenar a ré a restituir os valores pagos pelos autores, atualizado monetariamente desde o desembolso e com juros de mora desde a citação; e condenar a requerida a pagar à autora a importância de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), para cada autor, a título de indenização por danos morais, a ser atualizada monetariamente e acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde o arbitramento (Súmula nº 362 do STJ). Dou o feito por extinto, nos termos do artigo 487, I, do CPC. Sucumbente, condeno a requerida em custas, despesas processuais e honorários advocatícios os quais*

fixo em 10% do valor da condenação.”

Inconformadas, as partes interpuseram recursos de apelação e adesivo (págs. 296/300 e 312/316).

A acionada, em sua apelação (págs. 296/300), alega ilegitimidade passiva, pois adquiriu o lote de Luiz da Silva Soares, verdadeiro responsável pela venda dos lotes irregulares. No mérito, defende a inexistência do dano moral por negligência dos compradores na aquisição do lote.

Os autores, de forma adesiva, em seu recurso (págs. 312/316), pretendem, em síntese, a majoração da indenização por danos morais.

Os recursos foram regularmente processados e isentos de preparo.

Contrarrazões da autora às págs. 250/261.

A acionada não apresentou contrarrazões ao recurso adesivo (certidão de pág. 324).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso da acionada deve ser acolhido, *em parte*, somente para exclusão da indenização por danos morais

Trata-se de rescisão de compromisso de compra e venda com pedido de restituição integral de valores e dano moral fundamentada em venda de lotes irregulares.

O juízo de Primeiro Grau acolheu os pedidos.

Irresignadas, as partes recorrem, sendo que a acionada pretende o reconhecimento de sua ilegitimidade e o afastamento da indenização por dano moral, com a integral reforma da sentença.

Já os autores, em seu recurso adesivo, pretendem a majoração da indenização por danos morais.

Como mencionado, prospera, em parte, o recurso da

acionada.

A argumentação de que seria parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda não pode ser acolhida, vez que os negócios jurídicos, cuja rescisão se pretende nesta ação, foram firmados entre os autores e a requerida (vide págs. 55, 72 e 85). Esta não nega a venda, nem o recebimento dos valores. Estabelecida, pois, a pertinência subjetiva da lide e a responsabilidade pela devolução dos valores.

Independente de ter agido de má-fé, cabe à acionada a restituição dos valores indevidamente recebidos pelo negócio irregular.

Razão lhe assiste, contudo, quanto ao afastamento da indenização por danos morais, que não pode ter por fundamento a genérica alegação dos autores de que tiveram frustrados o sonho da casa própria.

Não há nos autos alegação de que a requerida tenha se utilizado de qualquer artifício para enganar ou iludir os compradores, nem que estes tenham realizado alguma diligência antes da pretensa aquisição dos imóveis, afigurando-se de ciência comum que a aquisição de bem imóvel demanda do adquirente cautelas mínimas sobre a situação do bem e do vendedor.

Nesse panorama, a situação descrita nos autos não supera o mero desencontro contratual, sem repercussões à honra ou dignidade dos autores, não estando justificada, respeitado o convencimento da origem, a indenização por danos morais.

É do escólio de Sérgio Cavalieri Filho: “... *só deve ser reputado como dano moral a dor, o vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira **intensamente** no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia adia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, aponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral,*

ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos” (Programa de Responsabilidade Civil, 16ª, edição, 2023, E. Atlas/Gen, pág. 110).

Portanto, de rigor o acolhimento do recurso da acionada, nesse tópico, e a exclusão da indenização por danos morais.

Em razão do ora estabelecido, fica prejudicada, à evidência, a postulação de majoração da indenização extrapatrimonial trazida no recurso adesivo dos autores.

Finalmente, debatidos os dispositivos legais e as questões apresentadas pelos recorrentes, restaram configurados os pressupostos necessários à viabilização da admissão de eventuais recursos especial e extraordinário a serem interpostos pelas partes, se desejarem.

E, para que se tenha por configurado o pressuposto do prequestionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido e decidido questão federal controvertida, não se exigindo expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial (RT. 659/192).

Assim, pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO, *em parte*, ao recurso da acionada, somente para exclusão da indenização por danos morais, prejudicado o recurso adesivo, ficando os autores responsáveis pela verba honorária de 10% da indenização rejeitada, observada a regra do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil, mantida, no mais, a sentença recorrida.

JOÃO CASALI
- Relator -