



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419209

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000132-53.2023.8.26.0319, da Comarca de Lençóis Paulista, em que é apelante/apelado GABRIEL CRISTIANO TAMBORIM, é apelado/apelante JEFFERSON RIBEIRO SCALADA e Apelado TOLEDO IMÓVEIS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. 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, 30 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 7.396

Apelação Cível nº 1000132-53.2023.8.26.0319

Comarca: Lençóis Paulista

Apelante/Apelados: Gabriel Cristiano Tamborim, Jefferson Ribeiro Scalada e Toledo Imóveis Ltda

Juíza: Natasha Gabriella Azevedo Motta

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA. Desistência do vendedor durante as negociações preliminares. Sentença de parcial procedência. Insurgência de ambas as partes. Descabimento. Preliminares de ausência de interesse processual e de ilegitimidade passiva afastadas. Deveres decorrentes da boa-fé que devem ser observados também durante a fase de pontuação. Ausência de comprovação de que a incerteza quanto à viabilidade da venda do imóvel tenha sido devidamente comunicada ao autor. Prova documental acostada aos autos que revela a transmissão ao autor da expectativa de concretização do negócio, incentivando-o a adotar providências preparatórias para a formalização do negócio. Inobservância do dever de informação. Quebra da legítima expectativa após a realização de atos necessários à concretização da avença. Danos materiais não demonstrados. Danos morais configurados. Descabida a pretendida majoração dos honorários sucumbenciais. Sentença mantida. RECURSOS NÃO PROVIDOS.

Trata-se de recursos de fls. 272/282, 286/295 e 298/305 interpostos em face da r. sentença de fls. 261/269, que julgou parcialmente procedentes os pleitos formulados na petição inicial, nos seguintes termos:

“Daí porque, ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados para condenar JEFFERSON RIBEIRO SCALA e TOLEDO IMÓVEIS LTDA., solidariamente, a pagarem a GABRIEL CRISTIANO TAMBORIM indenização por danos morais na quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizada monetariamente a partir desta data e acrescida de juros a contar da citação” (fl. 268).

Irresignado, aduz o autor que restou demonstrada a violação ao princípio da boa-fé objetiva, aplicável às relações pré-contratuais, em virtude da frustração da expectativa legítima de celebração do contrato de compra e venda do imóvel em questão. Sustenta que, confiando na seriedade das tratativas, promoveu atos necessários à concretização do negócio jurídico, inclusive alienando, por valor inferior ao de mercado, terreno de sua propriedade, com o objetivo de viabilizar a aquisição do bem imóvel objeto das negociações. Afirma, ainda, que os réus tinham pleno conhecimento de todo o trâmite envolvido, tendo sido ele pressionado a dar andamento célere à venda de seu bem e à obtenção de aprovação de crédito junto à instituição financeira. Assevera que a desistência abrupta da venda lhe ocasionou, além de danos morais, prejuízos materiais. Diante de tais fatos, requer a reforma da r. sentença, para que seja reconhecida a responsabilidade dos réus pela reparação dos danos materiais sofridos. Requer, ainda, a majoração dos honorários advocatícios arbitrados.

A corré Toledo, por sua vez, suscita, em sede preliminar, a ausência de interesse de agir por parte do autor, sustentando a inexistência de relação contratual firmada entre as partes. Aduz, ainda, sua ilegitimidade passiva, uma vez que a causa da frustração do negócio jurídico foi a desistência do corréu Jefferson, não tendo contribuído para o insucesso da negociação. No mérito, assevera que sua conduta se pautou pelos princípios da boa-fé objetiva e da probidade, tendo atuado com total transparência no trato com o autor. Alega que, desde o início das tratativas, informou-o acerca da incerteza

quanto à concretização da venda do imóvel, sendo que, após a manifestação de desistência por parte do corréu Jefferson, isso foi imediatamente comunicado ao autor. Argumenta, ainda, que o proprietário possui a prerrogativa legítima de desistir da alienação de bem imóvel, desde que tal decisão ocorra no âmbito das negociações preliminares e sem abuso de direito, o que teria se verificado no presente caso. Nessa linha, sustenta que não se configura qualquer falha na prestação de seus serviços, tampouco se vislumbra o dever de reparação civil. Reforça que o autor assumiu os riscos inerentes às tratativas de compra e venda imobiliária, não havendo qualquer garantia de conclusão do negócio. Destaca, por fim, a ausência de comprovação dos alegados danos morais, classificando os transtornos mencionados na inicial como mero dissabor. Diante do exposto, requer o acolhimento das preliminares suscitadas. Subsidiariamente, pugna pela improcedência dos pedidos formulados pelo autor em seu desfavor.

A seu turno, o corréu Jefferson, em suas razões recursais, sustenta a ausência dos pressupostos caracterizadores da responsabilidade civil. Afirma que a inexistência de contrato preliminar entre as partes inviabiliza qualquer vínculo jurídico que imponha obrigação de conclusão do negócio jurídico, bem como afasta o dever de indenizar. Alega que informou à corré Toledo que a venda do imóvel dependia de prévio alinhamento com a coproprietária, não havendo, portanto, garantia de concretização do negócio. Destaca que o autor foi devidamente comunicado pela corretora acerca da existência de incertezas quanto à celebração da avença, o que afasta qualquer alegação de violação à boa-fé ou de frustração de expectativa legítima. Assevera, ainda, que as tratativas negociais ocorreram diretamente entre o autor e a corré Toledo, não podendo, assim, ser-lhe imputada responsabilidade por atos praticados por terceiros. Reitera, outrossim, a inexistência de qualquer conduta sua que configure dano moral, bem como a ausência de nexo causal entre sua conduta e o alegado prejuízo. Ressalta que, após a frustração das tratativas, o autor adquiriu outro imóvel utilizando o crédito pré-aprovado junto à instituição financeira, o qual, inclusive, havia sido obtido de forma independente da negociação objeto dos presentes autos, uma vez que nenhuma documentação referente ao imóvel lhe foi, em momento algum, entregue. Diante do

exposto, pugna pela reforma da r. sentença, a fim de que sejam julgados improcedentes os pedidos formulados na petição inicial.

Os recursos são tempestivos, isento de preparo o do autor e o do corréu Jefferson, e bem preparado o da corré Toledo.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 306/310, 314/321 e 322/327.

É O RELATÓRIO.

Os recursos não comportam provimento.

Inicialmente, afasta-se a preliminar de ausência de interesse processual.

O interesse de agir não se restringe à existência de contrato formal entre as partes. Em hipóteses como a dos presentes autos, a própria fase de tratativas negociais, quando conduzida de forma desleal ou omissiva, revela-se suficiente para justificar a atuação do Poder Judiciário.

A boa-fé objetiva impõe deveres de conduta que incidem também na etapa pré-contratual, e sua inobservância, ainda que inexistia contrato celebrado, pode configurar ilicitude passível de responsabilização civil.

Nesse sentido, os ensinamentos de Flávio Tartuce:

“Como visto, de acordo com o art. 422 do atual Código Civil, a boa-fé deve integrar tanto a conclusão quanto a execução do contrato. Para a maioria da doutrina, esse dispositivo é o que traz a aplicação da boa-fé objetiva em todas as fases do negócio jurídico. Os Enunciados n. 25 e 170 do CJF/STJ reconhecem a aplicação da boa-fé objetiva em todas as fases pelas quais passa o contrato, incluindo a fase pré contratual, de tratativas. Por tal caminho, aquele que desrespeita a boa-fé objetiva na fase de debates pode cometer abuso de direito (art. 187 do CC), o que gera o seu dever de indenizar. A responsabilidade do abusador ou violador da boa-fé é objetiva, conforme o sempre citado Enunciado n. 37 do CJF/STJ, aprovado na I Jornada de Direito Civil (2004)” (TARTUCE, Flávio. Manual de direito civil: volume único. 10. ed. São Paulo: Método, 2020, p. 940).

Confira-se, ainda, o entendimento do C. STJ, citando, para ilustrar, a ementa do seguinte precedente:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INOVAÇÃO RECURSAL. INADMISSIBILIDADE. LEGÍTIMA EXPECTATIVA DE CONCLUSÃO CONTRATUAL. RUPTURA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. BOA-FÉ. FASE PRÉ-CONTRATUAL. INCIDÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. O tema relativo a supressão não foi objeto de debate pelo Tribunal estadual, essencial para a caracterização do prequestionamento da matéria a ensejar o conhecimento do recurso especial. 3. A indicação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do NCPC foi absolutamente genérica, o que não induz o reconhecimento do prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do NCPC no que se refere ao tema da supressão. 4. As teses de omissão e obscuridade não foram trazidas no recurso especial, cuidando-se, portanto, de inovação recursal, inviável de ser conhecida no presente agravo interno. 5. O acórdão recorrido, soberano na análise do caderno fático-probatório, concluiu que houve ruptura da justa expectativa de contratação, ante o decurso de avançada negociação e efetivo investimento de recursos financeiros pela parte agravada, o que teria ofendido a boa-fé negocial, exigida inclusive na fase pré-contratual, impondo o dever de compensar os danos suportados. A revisão do entendimento manifestado ensejaria reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do STJ. 6. A boa-fé também rege a fase pré-contratual, razão pela qual a frustração da expectativa legítima de conclusão do contrato impõe a condenação às perdas e danos decorrentes. Precedentes. 7. Não sendo a linha argumentativa

apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos. 8. Agravo interno não provido” (AgInt no AgInt no AREsp nº 1.684.366/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 29/11/21) (g.n.).

De igual modo, rejeita-se a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela corré Toledo.

Embora não figure como parte contratante na relação jurídica que se pretendia constituir, e ainda que não tenha havido a formalização de contrato entre as partes, é incontroverso que a corré Toledo participou ativamente da intermediação das tratativas, circunstância que atrai a incidência dos deveres anexos da boa-fé objetiva.

Assim, verificada a pertinência subjetiva entre a conduta da corré e os fatos narrados na inicial, impõe-se o reconhecimento de sua legitimidade passiva, razão pela qual a preliminar deve ser rejeitada.

No que tange ao mérito, a presente demanda versa sobre responsabilidade civil decorrente da frustração de tratativas preliminares concernentes à celebração de contrato de compra e venda de bem imóvel, anunciado por intermédio da corré Toledo, figurando o corréu Jefferson como vendedor.

Infere-se da exordial que o autor, motivado pelo interesse na aquisição do bem em questão, iniciou negociações com a corré Toledo, representada pela corretora Sandra. No curso das referidas tratativas, o autor foi instado a diligenciar, de forma célere, a obtenção dos recursos financeiros necessários à aquisição, sob o argumento da existência de outro potencial adquirente, o que lhe impôs considerável pressão para alienar um terreno de sua propriedade e obter aprovação prévia de crédito junto à instituição financeira.

Não obstante, posteriormente, o autor foi informado da desistência da alienação por parte do corréu Jefferson, em virtude do exercício do direito de preferência pela coproprietária do imóvel, que manifestou o intento de

adquirir a quota-parte do corréu.

Embora aduzam os réus a preexistência de incerteza quanto à viabilidade da venda do imóvel, não lograram êxito em comprovar que tais ressalvas foram devidamente comunicadas ao autor, de forma clara e inequívoca, durante a fase negocial. Em contrapartida, a análise da prova documental acostada aos autos, notadamente as comunicações mantidas entre o autor e a corretora responsável pela intermediação, bem como entre essa e o corréu Jefferson, revela a transmissão ao autor da expectativa de concretização do negócio, incentivando-o a adotar, celeremente, providências preparatórias para a formalização da avença (fls. 21/30 e 177/201).

Tal conduta gerou no autor uma expectativa legítima e fundada de que o negócio seria efetivamente concluído, o que o levou a realizar atos de disposição patrimonial e a diligenciar a obtenção de crédito bancário.

Conquanto não tenha havido a formalização de contrato, restou inequívoca a ocorrência de fase pré-contratual avançada, apta a atrair a incidência da responsabilidade civil por violação do princípio da boa-fé objetiva, notadamente quando uma das partes suscita expectativas razoáveis de conclusão do negócio, para posteriormente frustrá-las.

Ressalte-se, por oportuno, que a responsabilidade civil reconhecida no presente caso não decorre da desistência lícita da celebração do negócio, visto que a fase de pontuação, de fato, não impõe vinculação entre as partes quanto à formalização do contrato definitivo. Contudo, fundamenta-se na conduta adotada pelos réus durante as tratativas preliminares, marcada pela inobservância dos princípios da boa-fé objetiva e da confiança legítima, ao deixarem de cumprir o dever de transparência que deve nortear a etapa pré-contratual.

No que tange ao pleito de indenização por danos materiais, contudo, não restou demonstrado nos autos o efetivo prejuízo econômico suportado pelo autor. Inexiste documentação idônea que ateste que a venda do terreno se efetivou abaixo do valor de mercado, tampouco foi produzida prova

pericial que corroborasse tal alegação.

Ante a ausência de comprovação do dano material efetivo, carece de fundamento jurídico o pleito indenizatório sob esse título deduzido.

Por outro lado, no tocante ao dano moral, este restou suficientemente caracterizado no caso em apreço.

Não se desconhece que o reconhecimento do dano moral indenizável, no âmbito da responsabilidade pré-contratual, configura hipótese excepcional. Contudo, é imprescindível observar as peculiaridades do presente caso, que se distinguem pela gravidade da situação enfrentada pelo autor. A frustração da expectativa ocorreu após este se desfazer de um bem de seu patrimônio e enviar esforços para a obtenção de financiamento.

Diante disso, é possível constatar que o autor experimentou um abalo psicológico significativo, em decorrência da confiança legítima que depositou nas tratativas, que, ao final, não se concretizaram. Tal abalo, portanto, transcende o mero dissabor inerente às relações negociais, configurando-se como dano moral passível de reparação.

E o montante da reparação fixado na origem, mostra-se adequado a bem reparar os transtornos e abalos padecidos pelo requerente, encontrando-se, ademais, dentro da média comumente arbitrada por este E. Tribunal de Justiça em casos semelhantes.

Destarte, conclui-se, a r. sentença atacada bem equacionou o litígio em apreciação, devendo, assim, ser mantida, inclusive por seus próprios e judiciosos fundamentos.

Por derradeiro, não merece acolhimento o pleito de majoração dos honorários sucumbenciais formulado pelo autor, uma vez que fixados dentro dos limites legais, em observância aos critérios elencados no § 2º do artigo 85 do CPC, notadamente dada a relativa singeleza da causa e seu célere desfecho.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos, nos termos da fundamentação, majorando as verbas honorárias devidas aos patronos das partes adversas para 12% sobre as bases de cálculo estabelecidas na sentença, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade de justiça de que o autor e o corréu Jefferson são beneficiários.

MÁRCIO BOSCARO
Relator