



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427564

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012194-25.2022.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante FRANCISCO DAS CHAGAS VIEIRA, são apelados FRANCISCO FELIX DA SILVA, MARIA ZULEICA SANTOS DA SILVA e SANDRA SANTOS DA SILVA XAVIER.

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) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1012194-25.2022.8.26.0590

APELANTE: FRANCISCO CHAGAS VIEIRA

APELADOS: FRANCISCO FELIX DA SILVA E OUTROS

ORIGEM: SÃO VICENTE – 5ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE DIREITO: DR(A). OTÁVIO AUGUSTO TEIXEIRA SANTOS

VOTO 12635

EMENTA:

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – SERVIÇOS CONTRATADOS QUE NÃO FORAM REALIZADOS – RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE COM OS AUTORES NA TITULARIDADE DO IMÓVEL ORIGINAL E A INDENIZAÇÃO PELA BENFEITORIA EXISTENTE NO LOTE DO TERRENO EM QUE HOUVE A DEMOLIÇÃO – VALORES APURADOS POR PERÍCIA JUDICIAL – INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS – ATRASO E POSTERIOR NÃO EXECUÇÃO DA OBRA PELO RÉU, DANDO ENSEJO À CONDENAÇÃO POR DANOS MORAIS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 255/261, de relatório adotado, julgou a ação de rescisão contratual com pedido de devolução de valores c.c. obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais ajuizada por FRANCISCO FELIX DA SILVA E MARIA ZULEICA SANTOS DA SILVA em face de FRANCISCO CHAGAS VIEIRA, nos seguintes termos: *“julgo procedente a ação para: a) decretar a rescisão do Contrato de Permuta firmado entre as partes, por culpa exclusiva do requerido, retornando a titularidade do imóvel, dado em permuta, aos autores; b) condenar o requerido a pagar aos autores, a título de indenização por danos materiais (correspondente às benfeitorias demolidas), a importância de R\$ 54.340,00, que será corrigida monetariamente a partir de abril de 2024 (fls. 206), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação; c) condenar o requerido a restituir aos requerentes os valores por*

estes desembolsados por força do instrumento contratual, corrigido monetariamente desde o pagamento de cada parcela, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação; d) condenar o réu a pagar aos autos, a título de indenização por danos morais, a importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigido monetariamente a contar desta sentença, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação. A partir de 30 de agosto de 2024, a atualização monetária e os juros de mora devidos serão calculados em conformidade com as regras do art. 406, §§1º a 3º, do Código Civil, com a redação dada pela Lei 14.905/2024, de efeitos e aplicação imediatos. Assim sendo, extingo o processo, com resolução do mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação (CPC, art. 85, § 2º), observando-se, se o caso, o disposto no artigo 98, §§ 2º e 3º, do aludido Codex”.

Inconformado, recorre o réu, alega, em síntese, ter recebido o adiantamento financeiro, arcado com os custos da demolição e a casa estar inabitável; bem como ser locupletamento a devolução dos valores da demolição. Pede o provimento do apelo para a reforma da r. sentença para a improcedência do feito ou a rescisão contratual (fls. 264/266).

O recurso foi regularmente processado, apresentação de contrarrazões às fls. 270/277.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 –O recurso não comporta provimento.

Os elementos reunidos nos autos, fornecidos por ambas as partes, denotam que parcela relevante do trabalho não foi feita, o apelante não cumpriu com a obrigação assumida, consistente na construção de uma nova casa em favor dos autores, nem sequer a iniciou.

Quanto à demolição, como profissional técnico, assumiu a obrigação de demolir a estrutura existente no lote do terreno e edificar nova construção no local, preservando a estrutura dos prédios lindeiros.

Assim, correta a condenação do réu ao pagamento da indenização por danos materiais que corresponde ao apurado por laudo pericial que estimou o custo das acessões existentes no imóvel, antes da demolição seria de R\$ 54.339,48 (fl. 206).

Nessa feita, correta a adoção dos valores constantes no trabalho do *expert*.

Nem se diga que houve locupletamento indevido dos apelados, visto que o preço da demolição foi pago ao recorrente que, ainda, teria vendido partes retiradas da construção como portas, janelas etc.; não há fundamento para excluir a indenização por danos materiais.

Firme-se que os danos morais também ficaram evidenciados pelo processo desgastante e longo pelo qual passaram os autores.

É indubitável que essa situação causou aflição e angústia ao autor, ensejando a condenação do réu ao pagamento da indenização por danos morais em valor moderado e não contestado pelo recorrente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A sentença não merece reparo, restando, mantida, inclusive, por seus próprios e jurídicos fundamentos, que também se adota como razões de decidir (Art. 252, do RITJSP).

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Nos termos do art. 85, § 11 do C.P.C., majoram-se em mais 5% os honorários fixados em sentença, observada a gratuidade.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR