



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1029728-56.2023.8.26.0554

Registro: 2025.0000437342

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029728-56.2023.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante LIDIANE CRISTINE DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ASSOCIAÇÃO PROMORADIA CHÁCARA SÃO SILVESTER e WESLEY DE FREITAS TABOSA LEAL FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MAURICIO VELHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1029728-56.2023.8.26.0554

VOTO Nº 37.900

Apelante: Lidiane Cristine de Souza

Apelados: Associação Promoradia Chácara São Silvester e outro

Comarca: Santo André – 6ª Vara Cível

Juíza: Bianca Ruffolo Chojniak

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES. DANOS MORAIS. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e danos morais relativa à aquisição do Lote nº 18 da Quadra A do empreendimento “Residencial Grand Villagio Mauá”. Em 28/09/2021, a autora firmou contrato de cessão de direitos de imóvel com os réus, mas descobriu que o lote estava penhorado e não pertencia aos réus. Pleiteou a rescisão do contrato, devolução dos valores pagos e indenização por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se o inadimplemento contratual e a alegada má-fé dos réus justificam a indenização por danos morais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O mero descumprimento contratual não gera, por si só, direito a indenização por danos morais, sendo necessária a demonstração de situação excepcional que cause abalo imaterial.

4. No caso concreto, não foi comprovada má-fé dos réus ou situação excepcional que justificasse a indenização por danos morais, uma vez que a autora estava ciente da situação irregular do imóvel.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. O mero inadimplemento contratual não gera danos morais indenizáveis.

Legislação Citada: CPC, art. 85, §§ 2 e 11.

Jurisprudência Citada: STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.711.081/MT, Rel. Min. Carlos Cini Marchionatti, Terceira Turma, j. 24/2/2025; TJSP, Apelação Cível 1013815-70.2023.8.26.0348, Rel. Alcides Leopoldo, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 21/01/2025.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1029728-56.2023.8.26.0554

Vistos,

Ao relatório de fls. 146 acrescento ter a r. sentença apelada julgado procedente em parte a pretensão para: a) declarar a rescisão do contrato particular de cessão de direitos de imóvel celebrado entre as partes, fls. 27/36; b) condenar os requeridos, solidariamente, à restituição de todos os valores pagos pela requerente, devidamente comprovados nos autos. O montante a esse título deverá ser apurado na fase de execução, por simples cálculo aritméticos, com correção monetária pelo índice do IPCA, desde cada desembolso, mais juros de mora de 1% a.m., a contar da citação, até 28/08/2024 (entrada em vigor da Lei nº 14.905/24), e a partir de 29/08/2024 com a incidência de juros de mora pela taxa SELIC, deduzindo-se o IPCA, desconsiderando-se eventual resultado negativo. Por conta da sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais, e com honorários advocatícios em favor do patrono da parte adversa, fixados em 20% sobre o valor da condenação atualizado, observando-se, ainda, a gratuidade da justiça deferida à requerente a fls. 107.

Opostos embargos de declaração às fls. 153/155, os quais deixaram de ser acolhidos (fls. 163).

A autora interpôs recurso de apelo (fls. 166/178), buscando a reforma parcial do julgado. Aduz que a responsabilidade dos fornecedores pelos danos causados à consumidora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1029728-56.2023.8.26.0554

é objetiva, independentemente da comprovação de culpa. Sustenta que há ilicitude e dolo na conduta dos apelados, emergindo daí a reparação do dano. Alega que foi vítima de práticas abusivas e irregulares por parte dos réus, que prevaleceram da ignorância da apelante. Afirma que os requeridos comercializaram imóvel que não lhes pertencia e que estava penhorado, violando a boa-fé objetiva e induzindo a erro a autora. Ressalta que os apelados agiram de forma negligente e imperita, bem como que não possuíam registro no CRECI, evidenciando a prática de atividade irregular e, pois, o ato ilícito. Destaca que a conduta dos réus se enquadra contravenção penal, ante o exercício irregular da profissão, ultrapassando o mero inadimplemento contratual e dissabor. Aduz que o indeferimento dos danos morais desconsidera o impacto psicológico e emocional causado à apelante. Sustenta que sofreu violação aos seus direitos fundamentais, sendo exposta a situação de angústia e incerteza quanto ao seu investimento e à sua segurança patrimonial. Alega que a reparação integral dos danos, inclusive morais, é essencial para garantir a efetividade dos direitos da consumidora e desestimular práticas semelhantes. Pugna pela reforma da r. sentença, a fim de conceder a indenização por danos morais, no valor sugerido de R\$ 15.000,00.

O recurso foi recebido e processado (fls. 179).

Sem contrarrazões (fls. 182).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1029728-56.2023.8.26.0554

A sentença apelada não comporta reforma e deve ser mantida, nos termos Artigo 252 do Regimento Interno desta Corte de Justiça (*“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”*).

Neste sentido já se decidiu por este E. Tribunal de Justiça: 1030803-34.2019.8.26.0405 – Apelação – Rel. Des. Clara Maria Araújo Xavier; 1014951-32.2021.8.26.0006 – Apelação – Rel. Des. Fábio Podestá; 0006987-33.2011.8.26.0595 – Apelação – Rel. Des. Erickson Gavazza Marques; 1003460-79.2022.8.26.0010 – Apelação – Rel. Des. Daniela Menegatti Milano; 1006719-71.2021.8.26.0704 – Apelação – Rel. Des. Elcio Trujillo; 1019469- 96.2016.8.26.0602 – Apelação – Rel. Des. Pastorelo Kfourir; 1029922-21.2021.8.26.0071 – Apelação – Rel. Des. João Baptista Galhardo Júnior; 1010445-50.2022.8.26.0047 – Apelação – Rel. Des. Rui Cascaldi; 1001827-60.2021.8.26.0368 – Apelação – Rel. Des. A. C. Mathias Coltro; 1001554-92.2020.8.26.0020 – Apelação – Rel. Des. Thiago de Siqueira; 1001509-93.2020.8.26.0180 – Apelação – Rel. Des. Alexandre David Malfatti; 1029364-17.2021.8.26.0405 – Apelação – Rel. Des. Castro Figliolia; 1011625-10.2020.8.26.0003 – Apelação – Rel. Des. Luís Roberto Reuter Torro; 1006862-44.2019.8.26.0344 – Apelação – Rel. Des. Alvaro Passos; 1008657-53.2017.8.26.0248 – Apelação – Rel. Des. Enéas Costa Garcia.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1029728-56.2023.8.26.0554

Na mesma senda julgados do Superior Tribunal de Justiça: AgInt no AREsp 2.122.110/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. em 17.04.2023; AgInt no AREsp 2.140.949/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. em 20.03.2023; AgInt no REsp 1372391/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Raul Araújo, j. em 14.12.2022; AgInt no REsp 1.979.920, 1ª Turma, Rel. Min. Benedito Gonçalves, j. em 29.08.2022; AgInt no AREsp 1.801.597/GO, 3ª Turma, Rel. Min. Moura Ribeiro, j. em 09.05.2022.

Cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e danos morais relativa à aquisição do Lote nº 18 da Quadra A do empreendimento denominado “Residencial Grand Villagio Mauá”. Narra que, em 28/09/2021, firmou junto aos réus “Contrato Particular de Cessão de Direitos de Imóvel” (fls. 27/36), porém, posteriormente descobriu que o lote nunca pertenceu aos réus, sendo penhorado em 02/07/2020. Pleiteou, assim, além da rescisão do contrato, a condenação da parte requerida à devolução dos valores pagos, totalizando R\$ 24.400,00, e ao pagamento de indenização por danos morais, no importe de R\$ 15.000,00.

A r. sentença julgou procedente em parte a pretensão para: a) declarar a rescisão do contrato particular de cessão de direitos de imóvel celebrado entre as partes; e b) condenar os requeridos, solidariamente, à restituição de todos os valores pagos pela requerente, devidamente comprovados nos autos.

Insurge-se a autora, apenas em relação ao pedido de indenização por danos morais, pleiteando a procedência



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1029728-56.2023.8.26.0554

integral da demanda.

Como é cediço, o dano moral corresponde a uma agressão à dignidade humana, cuja reparação apenas é devida caso seja tão grave a ponto de extrapolar os meros aborrecimentos do cotidiano. Os critérios utilizados para aferir a sua constituição devem ser avaliados segundo a gravidade do dano, levando-se em conta a concepção ético-jurídica dominante na sociedade, afastando-se de fatores extremamente subjetivos, como sensibilidade ou frieza exacerbada de alguns.

Com efeito, em relação ao dano extrapatrimonial decorrente de inadimplemento contratual, cumpre reproduzir os ensinamentos da doutrina:

“Como se vê, a síntese do entendimento doutrinário e jurisprudencial é a de que o inadimplemento contratual só enseja dano moral quando os seus efeitos se irradiam para a esfera da pessoa, ofendendo de maneira relevante a sua personalidade, razão pela qual não o configuram meros dissabores de um negócio frustrado a quebra de expectativa de lucros esperados, o dissabor pela não obtenção de vantagem hipotética e assim por diante.

O importante, destarte, para a configuração do dano moral não é o ilícito em si mesmo, mas sim a repercussão que ele possa ter. Uma mesma agressão pode acarretar lesão em bem patrimonial e personalíssimo, gerando dano material e moral. Não é preciso para a configuração deste último que a agressão tenha repercussão externa, sendo apenas indispensável que ela atinja o sentimento íntimo e pessoal de dignidade da vítima. A eventual repercussão apenas ensinará o seu agravamento.” (CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de Responsabilidade Civil*. 16ª ed. Barueri: Atlas, 2023,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1029728-56.2023.8.26.0554

p. 473-474)

Com efeito, o mero descumprimento contratual não gera, por si só, direito de indenização por danos morais, sendo imprescindível a demonstração, no caso concreto, de situação excepcional a ensejar angústia, frustração e sofrimento no comprador que extrapole o simples dissabor da vida cotidiana.

Confira-se, a este respeito, o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INEXISTÊNCIA DE DANOS MORAIS. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que declarou a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, condenando as rés à devolução integral dos valores pagos e ao pagamento de indenização por danos morais, em razão de atraso na entrega do imóvel.

2. A decisão agravada deu parcial provimento ao especial, por entender não configurado dano moral em virtude do atraso na entrega ter sido em torno de um ano. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se o atraso na entrega do imóvel justifica a indeniz ação por danos morais, além da devolução integral dos valores pagos.

3. É necessário verificar também se houve nulidade da decisão agravada por ausência de fundamentação. III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Não há que se falar em nulidade da decisão agravada, uma vez que analisou a controvérsia de forma fundamentada e atenta aos elementos cognitivos constantes do acórdão recorrido, não podendo ser considerada nula somente porque contrária à pretensão da agravante quanto à manutenção dos danos morais.

5. A jurisprudência do STJ entende que o mero inadimplemento contratual não enseja reparação por dano moral, salvo em situações excepcionais que configurem abalo imaterial.

6. No caso concreto, não foi comprovada situação excepcional que justificasse a indenização por danos morais, uma vez que o atraso não afetou de maneira excepcional o direito da personalidade da recorrida, ora agravante.

IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1029728-56.2023.8.26.0554

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.711.081/MT, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

“In casu”, o atraso na entrega do imóvel, configura mero aborrecimento que não ultrapassou a esfera do inadimplemento contratual, inexistente qualquer fato excepcional que tenha colocado a autora em situação vexatória ou implicado em lesão à honra ou ao princípio da dignidade humana.

Isso porque, em que pesem as alegações da requerente, a associação ré expressamente se declarou compromissária e possuidora da área onde estaria localizado o lote adquirido pela apelante (fls. 28), e não como proprietária, de modo que, em tese, o fato de o bem estar registrado em nome de terceiro, ou mesmo de ter sido penhorado (fls. 81/83), não atesta, inequivocamente, que houve má-fé dos vendedores, e tampouco que a autora foi induzida em erro.

Neste aspecto, cumpre mencionar que a própria requerente expressamente declarou, no contrato celebrado, estar ciente “*de que referido imóvel está situado em área maior e constitui parte ideal de um condomínio por hora (sic) irregular e ainda sem o seu desmembramento regularizado no Cartório de Registro de Imóveis de Mauá- São Paulo, não podendo alegar posteriormente desconhecimento sobre a questão que o parcelamento urbano ainda está em processo de regularização, limitando seu uso ao regime de condomínio até formal individualização.*” (fls. 28)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1029728-56.2023.8.26.0554

Assim, apesar da evidente demora no desmembramento e na regularização do loteamento, não é possível presumir que os requeridos agiram com dolo, razão pela qual não se vislumbra abalo imaterial que ampare o pleito indenizatório.

De outro lado, conquanto a ausência de registro dos réus junto ao CRECI represente inegável irregularidade, tal circunstância é insuficiente, isoladamente, para caracterizar danos extrapatrimoniais, sobretudo tendo em vista que, como visto acima, a requerente foi devidamente informada acerca da situação irregular do terreno.

Desta forma, a despeito da evidente frustração ante o atraso na entrega do imóvel, a autora não demonstrou excepcionalidade que justifique a indenização, de modo que a improcedência do pedido era mesmo de rigor.

Nesse sentido, precedente desta C. Câmara, envolvendo o mesmo empreendimento:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. PEDIDO JULGADO PARCIALMENTE PROCEDENTE. I. Caso em Exame. Ação de rescisão contratual em que o autor firmou compromisso de venda e compra de fração ideal de imóvel, com entrega prevista após assinatura do contrato e pagamento inicial, o que não ocorreu. O autor pagou R\$ 13.600,00 e requer rescisão do contrato, restituição dos valores e indenização por danos morais. A sentença julgou parcialmente procedente, determinando a rescisão do contrato e a restituição dos valores pagos a serem apurados, com correção e juros, mas indeferiu o pedido de danos morais. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) a aplicação dos efeitos da revelia sobre a restituição dos valores pagos e (ii) a possibilidade de indenização por danos morais devido ao atraso na entrega do imóvel. III. Razões de Decidir. 3. A revelia gera presunção relativa de veracidade dos fatos, mas não obriga o juiz a decidir conforme o autor se houver elementos contrários nos autos. 4. O atraso na entrega do imóvel, por si só, não configura dano



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1029728-56.2023.8.26.0554

moral indenizável, conforme jurisprudência consolidada, a menos que haja violação a direito de personalidade, o que não foi demonstrado. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Não se aplicam os efeitos da revelia às questões de direito (art. 344, CPC/2015) ou a questões de fato que devem ser provadas por documentos, como no caso de pagamentos para aquisição de imóvel, sob pena de enriquecimento sem causa pela contumácia, não se aplicando a presunção de veracidade dos fatos alegados a pagamentos, a ser apurado em cumprimento, ou, se necessário, em liquidação de sentença. 2. O mero inadimplemento contratual não gera danos morais indenizáveis. Inaplicabilidade da teoria do desvio de tempo produtivo. Legislação Citada: CPC/2015, art. 344. Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no AgInt no AREsp 1020055/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 24.10.2017. STJ, REsp 1.642.314/SE, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 16.03.2017.

**(TJSP; Apelação Cível
1013815-70.2023.8.26.0348; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/01/2025; Data de Registro: 21/01/2025)**

Logo, a r. sentença deve ser integralmente mantida, tendo conferido solução satisfatória à lide.

Deixo de majorar o valor dos honorários advocatícios de sucumbência devidos pela ré, com fulcro no artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, considerando o não provimento do recurso, bem como a fixação da verba, em primeira instância, no percentual máximo previsto pelo § 2º do mesmo artigo.

Em face do exposto, pelo voto, Nega-se provimento ao recurso.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
Relatora