



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443899

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022612-54.2020.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante PARQUE SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA, são apelados CLAUDINEI SALES DOS SANTOS, HILDETTE SALES DOS SANTOS, ALEXSANDRO SANTOS, JUSCISMAGNA DA SOLIDADE FERREIRA SANTOS e CLAUDIA DOS SANTOS.

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 ao recurso. 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), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 41.988

APELAÇÃO Nº: 1022612-54.2020.8.26.0602

COMARCA: SOROCABA

ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL

JUÍZA DE 1ª INST.: DRA. ALESSANDRA LOPES SANTANA DE MELLO

APELANTE: PARQUE SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

APELADOS: CLAUDINEI SALES DOS SANTOS E OUTROS

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação contra sentença que julgou procedentes os pedidos dos autores para declarar resolvido o contrato de compra e venda de imóvel por culpa da ré, condenando-a a restituir valores pagos, indenizar por danos morais e arcar com custas e honorários.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se há danos morais indenizáveis e se o valor da indenização por danos morais deve ser reduzido.

III. Razões de Decidir 3. A falha da apelante ao alienar o imóvel a terceiros sem rescisão contratual justifica a indenização por danos morais, pois ultrapassa mero aborrecimento. 4. O valor de R\$ 15.000,00 para danos morais é adequado, considerando a responsabilidade da apelante e a jurisprudência do Tribunal.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A venda de imóvel em duplicidade configura ato ilícito e enseja indenização por danos morais. 2. O valor da indenização deve observar princípios de razoabilidade e proporcionalidade.

Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 85, § 11
Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1001200-09.2021.8.26.0125, Rel. Vianna Cotrim, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 20.02.2025.

TJSP, Apelação Cível 1002200-08.2017.8.26.0344, Rel. Maria do Carmo Honório, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 05.05.2023.

Vistos etc.

Trata-se de apelação em face de sentença que julgou procedentes os pedidos dos autores em face de Parque São Bento Empreendimentos Imobiliários LTDA para “1) declarar resolvido o instrumento particular de compra e venda do imóvel descrito às fls. 38/41, por culpa da ré; 2) condenar a ré Parque São Bento a restituir aos autores 50% de todos os valores comprovadamente pagos em relação ao imóvel objeto do contrato de fls. 38/41, a serem atualizados monetariamente conforme a tabela do Egr. TJ/SP e acrescidos de juros moratórios de 0,5%, até o advento do Código Civil/2002, e, depois, de 1% ao mês, a contar de cada desembolso; 3) condenar a ré Parque São Bento a pagar aos autores a quantia de R\$1881,44, a ser acrescida de atualização monetária conforme a tabela do Egr. TJ/SP e de juros de mora de 1% ao mês, ambos a contar de maio/2017; 4) condenar a ré Parque São Bento a restituir aos autores 50% de todos os valores comprovadamente pagos a título de IPTU pertinentes a esse imóvel, a serem atualizados monetariamente conforme tabela do Egr. TJ/SP e acrescidos de juros moratórios de 0,5% até o advento do Código Civil/2002, e, depois, de 1% ao mês, a contar de cada desembolso; 5) condenar a ré Parque São Bento a pagar aos autores indenização por danos morais no importe de R\$15.000,00, montante a ser atualizado monetariamente conforme tabela do Egr. Tribunal de Justiça, a contar da presente decisão, bem como ser acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação.”

Sucumbente, arcará a ré Parque São Bento com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformada, a requerida PARQUE SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA apela, sustentando, em síntese, que inexistem danos morais indenizáveis no caso concreto, eis que os eventos experimentados pelos autores seriam meros dissabores.

Subsidiariamente, pleiteia a redução do *quantum* indenizatório.

Recurso tempestivo, preparo devidamente recolhido (certidão de fls. 1266).

Os apelados apresentaram contrarrazões às fls. 1252/1264.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação onde restou configurada a falha da apelante Parque São Bento, que, sem prévia e legítima rescisão contratual, alienou a terceiros o imóvel compromissado aos genitores dos apelados.

A situação experimentada justifica a indenização por danos morais, uma vez que ultrapassou o mero aborrecimento, implicando efetivo prejuízo aos apelados, decorrente da privação da propriedade do bem adquirido pelos seus genitores.

Como bem salientou a MM Juiz *a quo* ao prolatar a sentença (fls. 1234):

“Os autores, depois de formalizarem a partilha dos direitos sobre o imóvel descrito na inicial e de construírem um muro no perímetro do lote, participaram de diversos litígios, a despeito do que não lograram manter os direitos de posse ou de propriedade sobre o bem. Diversamente, a ré Parque São Bento, sem qualquer formalidade e prévia comunicação, alienou a terceiros os direitos sobre o lote adquirido pelo genitor dos autores, o que, por certo, incrementou sua lucratividade. É fácil compreender que os autores tenham se sentido lesados e enganados, quando a ré Parque São Bento obteve pelo menos duas vezes o preço do mesmo terreno”.

Ao tratar do dano moral, leciona SÉRGIO CAVALIERI FILHO: “[...] por se tratar de algo imaterial ou ideal a prova do dano moral não pode ser feita através dos mesmos meios utilizados para a comprovação do dano material. Seria uma demasia, algo até impossível exigir que a vítima comprove a dor, a tristeza ou a humilhação através de depoimentos, documentos ou perícia; não teria ela como demonstrar o descrédito, o repúdio ou o desprestígio através dos meios probatórios tradicionais, o que acabaria por ensejar o retorno à fase da irreparabilidade do dano moral em razão de fatores instrumentais. [...] Em outras palavras, o dano moral existe in re ipsa; deriva inexoravelmente do próprio fato ofensivo, de tal modo que, provada a ofensa, ipso facto está demonstrado o dano moral à guisa de uma presunção natural, uma presunção hominis ou facti que decorre das regras de experiência comum” (Programa de Responsabilidade Civil, 10ª ed., Editora Atlas, 2010, p. 97).

No caso em tela, os autores agiram como donos do imóvel, objeto da demanda, dedicando tempo e dinheiro na conservação e cuidados com o bem para, ao final, terem suas expectativas frustradas e seus sonhos desfeitos, o que, certamente, causou frustração e sofrimento.

Portanto, a indenização por dano moral é de rigor.

E, para o arbitramento dessa verba, devem ser observados o grau da responsabilidade do apelante, a extensão do prejuízo ou a intensidade do sofrimento dos apelados, a situação econômico-financeira das partes, assim como os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

Considerando estes parâmetros, o valor fixado de R\$ 15.000,00, está adequado, inclusive, em conformidade com a jurisprudência deste Tribunal de Justiça, assim como não implica enriquecimento sem causa.

Nesse sentido:

Compromisso de compra e venda de lote – Corré que alineou o mesmo imóvel em duplicidade - Reconhecimento de dano moral – Indenização fixada de acordo com as circunstâncias do caso, do autor e da corré – Provimento

parcial. (TJSP; Apelação Cível 1001200-09.2021.8.26.0125; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Capivari - 2ª Vara; Data do Julgamento: 20/02/2025; Data de Registro: 20/02/2025)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO CC INDENIZATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA ENVOLVENDO LOTE. HIPÓTESE DE VENDA DÚPLICE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. MÉRITO. AUSÊNCIA DE REGISTRO DE CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. TERCEIROS ADQUIRENTES DE BOA-FÉ. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR PELA REPARAÇÃO DOS DANOS SUPORTADOS PELA COMPRADORA ORIGINÁRIA. ATO ILÍCITO CONFIGURADO. DANO MORAL CARACTERIZADO. RECURSO PROVIDO EM PARTE. 1. Se a prova documental juntada aos autos é suficiente para o correto equacionamento da lide, a dispensa da dilação probatória não configura cerceamento de defesa. Julgamento antecipado do feito que observou o disposto no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil. 2. O terceiro de boa-fé não pode ser responsabilizado por reparação de danos decorrentes de venda de imóvel em duplicidade, se o contrato particular de compromisso de compra e venda anterior não foi registrado na matrícula do imóvel e ele não teve ciência da transação de outra forma. 3. A configuração de venda dúplICE consagra ato ilícito e enseja o dever de indenizar. 4. É inequívoca a ocorrência de danos morais, haja vista que a situação decorre do desfazimento repentino e sem prévio aviso de negócio jurídico celebrado há quase uma década. Precedente. 5. O valor fixado a título de compensação por danos morais deve observar aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. (TJSP; Apelação Cível 1002200-08.2017.8.26.0344; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/05/2023; Data de Registro: 05/05/2023)

Logo, por tais razões, a r. sentença deve ser mantida.

Em razão da interposição do recurso, com apresentação de contrarrazões dos apelados, levando em conta o trabalho adicional realizado, nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios fixados anteriormente para 12% do valor da condenação.

Destarte, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários, tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Observo ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

COELHO MENDES

Relator