



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2021.0000827828**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1037210-52.2016.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante/apelado VALDO VITORINO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados/apelantes SERGIO LUIS MORALES e ILERCY CHECCHETTO MORALES, Apelados SANDRA CRISTINA DA CRUZ COELHO e ANDERSON ALESSANDRO COELHO.

**ACORDAM**, em 6ª 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 Exmos. Desembargadores COSTA NETTO (Presidente sem voto), ADEMIR MODESTO DE SOUZA E ANA MARIA BALDY.

São Paulo, 7 de outubro de 2021.

**ENÉAS COSTA GARCIA**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**Apelação Cível nº 1037210-52.2016.8.26.0602**

**Apelante/Apelado: Valdo Vitorino**

**Apelados: Sandra Cristina da Cruz Coelho e Anderson Alessandro Coelho**

**Adpos/Aptes: Sergio Luis Morales e Ilercy Checchetto Morales**

**Comarca: Sorocaba**

**Juiz: André Luis Adoni**

**Voto nº 4.673**

**Apelação. Ação indenizatória promovida por cessionário de direitos de compromisso de compra e venda em razão de nova cessão realizada pelos réus em favor dos corrêus, os quais registraram o título e obtiveram a propriedade junto ao original promitente-vendedor. Responsabilidade dos réus cedentes e validade do negócio translativo da propriedade celebrado pelos corrêus. Cedentes que haviam nomeado procurador, com poderes especiais para realização de negócio imobiliário, sendo responsáveis perante o autor pelos atos do mandatário. Questões ligadas ao cumprimento do mandato que não são oponíveis ao terceiro. Pretensão do autor de anular o segundo negócio, invocando nulidade por dolo. Inadmissibilidade. Não caracterização, sequer em tese, do dolo ou dos demais vícios do negócio jurídico, não podendo haver ao mesmo tempo erro, dolo e lesão. Distinção entre a anulabilidade decorrente dos vícios do consentimento (dolo) e a nulidade absoluta do contrato. Autor sem legitimidade para promover ação anulatória de negócio que envolve terceiros.**

**Indenização. Resolução do contrato por fato imputável aos mandantes, que tornaram impossível o cumprimento da prestação. Restituição atualizada dos valores pagos pelo autor. Requerimento de indenização conforme valor atual do imóvel. Não cabimento. Indenização que deve ficar restrita ao interesse negativo do contrato e não ao resultado que seria obtido caso o compromisso fosse executado até seu final (interesse positivo do contrato), mesmo porque em razão do efeito restitutivo da resolução o autor recobra os valores pagos em razão do contrato que se impossibilitou. Recursos desprovidos.**

Trata-se de ação indenizatória por danos materiais e



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

morais com pedido alternativo de anulação de ato jurídico, alegando o autor que em 05/10/2010 adquiriu um imóvel dos réus Sergio e Ilercy, pelo valor de R\$ 18.000,00, e que após a quitação integral não foi outorgada escritura. Relata que, após 6 anos, ao visitar o imóvel se deparou com terceiros, os requeridos Anderson e Sandra, exercendo posse do bem, demonstrando os requeridos que possuíam compromisso particular de compra e venda do imóvel, celebrado em 01/04/2016 com os dois primeiros réus.

Requeru condenação dos réus ao pagamento de indenização equivalente ao valor atual do imóvel (R\$ 120.000,00) ou anulação do segundo contrato firmado entre os corréus e pagamento de indenização de danos morais.

Adotado o relatório da r. sentença (fls. 188/192), acrescento que a ação foi julgada parcialmente procedente em relação aos réus Sérgio e Ilercy a fim de condená-los, solidariamente, à restituição de R\$ 18.000,00, sendo improcedente a ação em relação aos corréus Anderson e Sandra.

Recorre o autor (fls. 196/211) alegando: a) cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado; b) que o negócio celebrado entre os réus está maculado pela nulidade, havendo dolo em razão da venda dúplice, citando os artigos 166, 169, 145, 148, 171, 104 e 166 do Código Civil; c) os segundos adquirentes tinham conhecimento da venda anterior e somente procederam registro do contrato e escritura após encontro com o autor; d) que os requeridos Anderson e Sandra confessaram que entabularam documento ideologicamente falso, com assinatura do contrato por valor abaixo do que efetivamente foi pago, havendo conluio entre os corréus para prejudicar o apelante; e) que no caso de não anulação do negócio a indenização deve ser majorada, dando cumprimento ao princípio de reparação integral, incidindo sobre o valor atual do imóvel; f) ser cabível indenização de dano moral.

Recorrem também os réus Sérgio e Ilercy (fls. 213/222) pleiteando assistência judiciária gratuita. Alegam que não são responsáveis



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

pelos danos materiais experimentados pelo autor, inexistindo má-fé dos apelantes, pois haviam alienado o imóvel a Diego e firmaram novo contrato com os corréus em decorrência da inércia e falta de interesse do primeiro comprador, que negociou o imóvel com o apelado sem conhecimento dos recorrentes. Afirmam não ter recebido os valores pagos pelo autor, impugnando a condenação à obrigação de indenizar.

Recursos bem processados e respondidos (fls. 226/229 e 230/236).

**É o relatório.**

À falta de elementos em contrário, defiro a assistência judiciária requerida às fls. 213 para processamento do recurso.

O inconformismo das partes não procede, devendo subsistir a r. sentença.

Rejeito a alegação de cerceamento de defesa, inexistindo violação aos princípios constitucionais do processo citados.

Inicialmente cabe considerar que houve decisão judicial indeferindo a produção de prova antes da sentença (fls. 185), sem objeção das partes.

De qualquer modo, como será adiante analisado, questões de direito afastam a necessidade da prova requerida, mesmo porque a questão de fato relativa às condições dos negócios está demonstrada pela documentação juntada, não demandando outras provas.

O autor era cessionário de direitos oriundos de compromisso de compra e venda, sendo os réus compromissários-compradores do imóvel, tendo firmado negócio com Diego.

Diego figurava como mandatário dos requeridos, não se tratando de procuração em causa própria (fls. 29/30), tendo negociado o imóvel



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

com o autor em nome dos mandantes Sergio e Ilercy.

Posteriormente os mesmos mandantes, sob alegação de que Diego teria se desinteressado do contrato, novamente negociaram o imóvel com os corréus, os quais providenciaram escritura (fls. 110/113) e registro, obtendo propriedade do bem (fls. 118).

Há que se consignar que os réus Sérgio e Ilercy nunca foram proprietários do imóvel, apenas tinham direito de promissário-comprador (fls. 114) e o contrato definitivo foi celebrado entre a proprietária Parque São Bento Empreendimentos Imobiliários Ltda e os requeridos Anderson e Sandra (fls. 117), o que por si já afasta a possibilidade de anulação do negócio de cessão por vício do consentimento entre o autor e os primeiros réus.

Em síntese: o autor não era titular de direito real, contava apenas com a cessão de direitos de compromisso de compra e venda, contudo, estes direitos foram cedidos aos réus Anderson e Sandra, que por sua vez exerceram o direito perante a proprietária e promitente-vendedora, obtendo o contrato principal.

É inegável que os requeridos Sérgio e Ilercy cometeram ilícito contratual, descumprindo a primeira cessão, negociando o mesmo direito com os corréus.

Sem fundamento a alegação dos requeridos de que Diego teria se desinteressado do negócio. O fato não autorizava desconsideração do contrato anterior, o qual deveria ser resolvido antes de nova negociação.

No caso *sub judice* não foi conferida procuração em causa própria em favor de Diego, que faria as vezes de instrumento de cessão em definitivo do direito.

Os requeridos apenas nomearam Diego com poderes de alienar o bem, tanto que a cessão em favor do autor foi realizada em nome dos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

réus, figurando Diego como procurador.

E neste contexto, como bem observado na sentença, os atos do procurador vinculam os mandantes, de modo que os requeridos Sérgio e Ilercy respondem perante o autor pelo descumprimento do contrato, devendo posteriormente se voltar contra o mandatário, se houve descumprimento do mandato.

Sem efeito a alegação dos réus de que não teriam recebido o valor da venda, que o mandatário teria se desinteressado do contrato, pois estas questões são exclusivas da relação interna entre mandante e mandatário, não sendo oponíveis ao terceiro com quem realizado o negócio.

Havendo poderes de representação e agindo o mandatário no âmbito destes poderes há vinculação dos mandantes e responsabilidade perante o terceiro.

No caso houve impossibilidade superveniente por culpa dos requeridos, que negociaram o imóvel com terceiros, de modo que os réus Sérgio e Ilercy respondem perante o autor.

Não colhe êxito a pretensão do autor de infirmar o negócio celebrado por Anderson e Sandra.

Cabe distinguir nulidade absoluta (negócio nulo) e nulidade relativa (negócio anulável), pois o autor menciona vários vícios do consentimento que geram nulidade relativa (anulabilidade), contudo, invoca legitimidade para discussão de nulidade absoluta.

O dolo invocado pelo autor é vício do consentimento e gera negócio anulável e não nulo.

Não é juridicamente possível que o mesmo negócio contenha erro, dolo e lesão, vícios que são antagônicos, porque um pressupõe



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

desconhecimento da realidade, enquanto o outro pressupõe este conhecimento e negócio realizado sob premente necessidade.

O dolo, vício do negócio jurídico, não se confunde com o comportamento contratual ilícito ou com impossibilidade culposa da prestação, como ocorreu no caso *sub judice*.

Não se constata existência de dolo ou de quaisquer dos outros vícios indicados no contrato firmado com o autor ou no subsequente contrato firmado entre os réus.

A inicial e o recurso não descrevem, sequer em tese, situação que caracterizaria dolo nos referidos contratos.

A menção ao dolo de terceiro não tem a extensão pretendida pelo autor, mesmo porque os contratos ocorreram com razoável intervalo de tempo e não se pode dizer que haveria dolo de terceiro a infirmar o contrato realizado com o autor por conta de novo contrato realizado anos depois com os requeridos.

E nem há lugar para reconhecimento de dolo de terceiro no contrato firmado entre os réus por conta de anterior contrato firmado com o requerente.

O fato de os requeridos, titulares de direitos obrigacionais oriundos do compromisso, terem providenciado o registro para aquisição do direito real e, posteriormente, exigirem o cumprimento do contrato principal, adquirindo a propriedade do imóvel, não constitui ato ilícito e nem denota má-fé, tratando-se de providência esperada por parte do adquirente de imóvel.

Ainda que estas providências tenham sido adotadas quando o autor veio reclamar direitos sobre o bem, o fato não basta para afastar a boa-fé na aquisição dos requeridos.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Ademais, não seria possível infirmar o negócio celebrado entre terceiro (Parque São Bento Empreendimentos Imobiliários) e os requeridos (fls. 117) por conta de nulidade relativa.

O recorrente mencionou genericamente a disposição do Código Civil a respeito de nulidade absoluta, contudo, não demonstrou concretamente em que medida o contrato celebrado entre os requeridos incorreria em algum dos vícios mencionados.

Enfim, o autor não indicou, sequer em tese, situação que caracterizaria vício do consentimento (dolo) e nem nulidade do contrato firmado entre os réus, razão pela qual desnecessária produção de outras provas, não colhendo êxito a pretensão de questionamento da validade do negócio.

Descumprido o contrato pelos requeridos Sérgio e Ilercy, que culposamente deram causa à impossibilidade superveniente da prestação, há obrigação de indenizar.

E a indenização cabível consiste na restituição atualizada e com juros do valor pago, como constou da sentença.

Improcede a pretensão do autor no sentido de receber indenização correspondente ao valor atual do imóvel.

Apesar de o art. 475 do Código Civil estabelecer que a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato e indenização por perdas e danos, estes danos estão ligados ao chamado interesse negativo do contrato, ou seja, prejuízos que decorrem do desfazimento do negócio.

Ressalvadas exceções muito específicas, não cabe indenizar o interesse positivo, ou seja, conferir à parte o resultado que seria obtido caso o contrato fosse cumprido.

Por força da resolução se verificam três efeitos: a)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

liberatório; b) restitutivo e c) indenizatório.

Pelo efeito restitutivo as partes devem ser recolocadas no *statu quo ante*, o que significa restituição dos valores pagos e bens recebidos em razão do contrato.

Conforme o efeito liberatório a parte fica desobrigada de cumprir sua obrigação no contrato.

O efeito indenizatório consiste na reparação dos prejuízos decorrentes da frustração do contrato, a perda que a parte suporta em decorrência do inadimplemento da contraparte.

O contrato é bilateral e o credor que pede a resolução também tinha prestação a ser cumprida, da qual ficou liberado em razão da resolução.

O contrato ficaria desequilibrado se a parte inocente pudesse se exonerar do cumprimento de sua obrigação e ao mesmo tempo exigir, a título de indenização, o benefício que lhe seria cabível caso o contrato fosse cumprido, o que dependeria do efetivo cumprimento da sua própria contraprestação.

Nesse sentido a doutrina de ALINE DE MIRANDA VALVERDE TERRA & GISELA SAMPAIO DA CRUZ GUEDES (Efeito indenizatório da resolução por inadimplemento, p. 401. In: *Inexecução das obrigações*. Coord. ALINE DE MIRANDA VALVERDE TERRA & GISELA SAMPAIO DA CRUZ GUEDES):

"Não se trata, note-se bem, de colocar o credor na situação hipotética em que estaria caso o contrato inadimplido houvesse sido cumprido, o que significaria indenizá-lo com base no interesse positivo. O interesse positivo - também conhecido como "interesse de cumprimento" - consiste na "vantagem proveniente do contrato, na mais valia que aproveita o contratante". Semelhante raciocínio revela incoerência entre os efeitos da resolução: como se pode, de um



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

lado, pretender, com o efeito restitutivo, reconduzir as partes à situação em que estariam se não tivessem celebrado o contrato e com o indenizatório, à situação hipotética em que estariam se esse mesmo contrato tivesse sido regularmente adimplido? A situação hipotética que o efeito indenizatório busca reconstruir é aquela que, assim como o efeito restitutivo, ignora a existência do contrato descumprido, ou seja, é aquela situação que teria se concretizado caso esse contrato sequer tivesse sido firmado. Trata-se, por conseguinte, de indenizar o credor tomando como parâmetro o interesse negativo - ora referido pela alcunha "interesse de confiança" -, não já o positivo"

No caso *sub judice*, dada a impossibilidade culposa da prestação, o contrato fica extinto, o autor não realizará o pagamento do preço, recobrando a integralidade do que foi pago, contudo, não pode demandar o valor atual da coisa que seria objeto final do contrato definitivo, o que corresponde ao interesse positivo do contrato.

As normas do Código Civil citadas não autorizam a interpretação pretendida, especialmente não justificando o princípio da reparação integral a pretensão de manutenção do proveito oriundo de um contrato que foi resolvido.

Eventual incorreção no valor declinado no compromisso ou na escritura não infirma a existência do negócio e poderia quando muito determinar desconsideração do valor declinado em face do verdadeiro, contudo, esta circunstância não retira a existência e validade do negócio celebrado com os requeridos e nem autoriza sua desconsideração em favor do anterior negócio celebrado pelo autor, que nunca adquiriu a condição de direito real.

Também não comporta modificação a r. sentença quando afasta o pedido de indenização de dano moral.

As circunstâncias do caso não superam o natural desgosto com a frustração do contrato, sem reflexo grave em direitos de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

personalidade, não se justificando reconhecimento de dano extrapatrimonial.

Nos termos do art. 85, §11 do CPC os honorários fixados na sentença ficam majorados em 10%, observada a assistência judiciária.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento aos recursos.

**Enéas Costa Garcia**  
**Relator**