



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0001275114

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006862-55.2023.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes M.A.R. HAMBURGO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. e BENX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é apelado DIEGO LUIZ TRIGO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 30 de dezembro de 2024.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 7341

Apelação Cível: 1006862-55.2023.8.26.0004

Apelantes: M.A.R. HAMBURGO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA E BENX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Apelado: Diego Luiz Trigo

Origem: 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa

MM. Juiz: Sidney Tadeu Cardeal Banti

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel na planta. Ação de rescisão contratual cumulada com pedidos de restituição de valores e de indenização por danos morais.

Autor alega ter adquirido das rés imóvel na planta com a promessa de financiamento pela Caixa Econômica Federal através de “crédito associativo”; e, que as rés alteraram unilateralmente a avença para excluir a possibilidade da modalidade de financiamento e reajustar a parcela do financiamento.

Respeitável sentença de parcial procedência determinou a restituição integral dos valores pagos e afastou o pedido de indenização por danos morais.

Recurso das rés. Apelantes impugnam a gratuidade de justiça concedida ao autor; e, o valor atribuído à causa. No mérito, dizem que não há relação entre o financiamento e a classificação da unidade adquirida pelo autor como “habitação de interesse social”; e, que não houve promessa de enquadramento do empreendimento nas regras para obtenção do financiamento por meio de “crédito associativo”. Apontam que o comprador tinha a responsabilidade de obter o financiamento junto a qualquer instituição financeira. Entendem que as cláusulas contratuais são claras e legítimas; e que o apelado tenta se esquivar da responsabilidade assumida. Argumentam que a estratégia de financiar o empreendimento pelo Banco Inter e não pela Caixa Econômica Federal foi mais benéfico às partes. Salientam que na hipótese de restituição tem direito a retenção de 50% com a incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado; e que é descabida a devolução da quantia paga a título de

corretagem.

Impugnação à gratuidade. Não acolhimento. Inexistência de fato novo que justifique revogação da benesse.

Impugnação ao valor atribuído à causa. Rejeição. Valor que corresponde à soma das quantias desembolsadas que o autor pretende a restituição e do valor pleiteado a título de danos morais.

Responsabilidade pela rescisão que deve ser imputada às requeridas que apresentaram contrato divergente da oferta e alteraram o que foi ajustado através de aditivo que resultou em prejuízo ao consumidor. Indução do consumidor a erro. Propaganda enganosa. Restituição devida. Precedente. Inexistente direito de retenção. Responsabilidade das requeridas pela rescisão. Artigo 67-A e seu § 5º, da Lei 4.591/1964.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedidos de indenização por danos morais e de restituição de quantia paga ajuizada por **Diego Luiz Trigo** contra **M.A.R. HAMBURGO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e BENX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Narra o autor que adquiriu imóvel das empresas rés com a promessa de financiamento por crédito associativo junto à Caixa Econômica Federal e que as requeridas alteraram a avença, resultando na impossibilidade de financiamento pelo crédito associativo e em prejuízo ao adquirente. Quer a rescisão do contrato e a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais e à restituição do montante desembolsado.

Sobreveio respeitável sentença de parcial procedência que afastou o pedido de danos morais e julgou procedentes os demais pleitos (p. 381/383).

Inconformadas, as rés interpueram recurso de apelação apresentando impugnação à gratuidade da justiça concedida ao autor; e ao valor atribuído à causa. No mérito, sustentam inexistir qualquer relação entre o financiamento e a classificação da unidade adquirida pelo autor como “habitação de interesse social”. Destacam não ter havido promessa de enquadramento do empreendimento nas regras para obtenção do financiamento por meio de “crédito associativo”. Entendem que era do comprador a responsabilidade de obter o

financiamento junto a qualquer instituição financeira. Defendem que as cláusulas contratuais são claras e legítimas; e, que a pretensão do recorrido é se eximir da responsabilidade assumida. Mencionam que o financiamento do empreendimento pelo Banco Inter e não pela Caixa Econômica Federal acabou por beneficiar ambas as partes. Asseveram que na hipótese de restituição tem direito a retenção de 50% com a incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado; e que é descabida a devolução da quantia paga a título de corretagem (p. 393/430).

Ausência de contrarrazões (p. 461).

Recurso tempestivo, com recolhimento de preparo (p. 437/438).

É o relatório.

V O T O.

A impugnação a gratuidade de justiça concedida ao autor/apelado não será acolhida, tendo em vista que não foi apresentado qualquer fato novo que justificasse revogação da benesse.

A impugnação ao valor atribuído à causa, de igual forma, fica rejeitada.

O autor atribuiu à causa R\$ 89.595,31 (p. 32, especificamente), montante que corresponde exatamente à soma dos valores que o requerente pretende que as empresas requeridas sejam condenadas ao pagamento, sendo R\$ 74.595,31 pela quantia desembolsada a ser restituída (p. 12, especificamente) e R\$ 15.000,00 a título de danos morais (p. 31, especificamente), observado que a diferença de R\$ 16.000,00 apresentada pelas apelantes (p. 404, especificamente) corresponde ao valor da corretagem que já está incluído nos R\$ 74.595,31 que o consumidor também busca a restituição (p. 31, especificamente).

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Por ocasião do início da negociação para aquisição do imóvel da planta, os prepostos das rés afirmaram em troca de mensagens com o autor que o consumidor teve seu crédito aprovado pela Caixa Econômica Federal e que, na hipótese de o adquirente não ter outro imóvel em seu nome, poderia ser enquadrado no programa “Minha Casa, Minha Vida” o qual, é de conhecimento público, oferece valores mais atrativos àqueles que pretendem obter financiamento para compra de imóvel (p. 04, especificamente).

Além disso, o contrato foi assinado para formação de grupo interessado em obter financiamento por meio de “crédito associativo” e, posteriormente, em aditivo contratual, as rés apresentaram cláusula que excluiu a possibilidade de financiamento através de “crédito associativo” (p. 107, especificamente), impossibilitando o adquirente de obter o financiamento por meio do programa do Governo Federal.

Note-se que a parcela do financiamento passou de R\$ 176.000,00 em maio de 2021 (p. 56, especificamente) para R\$ 230.977,47 (valor projetado em

abril de 2023 para o vencimento em maio de 2023 – p. 113, especificamente); e, o aumento de mais de R\$ 54.000,00 após dois anos se mostra abusivo levando-se em conta que se trata de financiamento imobiliário em que as taxas de juros são as baixas praticadas no mercado financeiro/imobiliário.

As rés, em respostas aos adquirentes do empreendimento, afirmaram que o financiamento com a Caixa Econômica Federal estava dentro da normalidade (p. 09 e 10)

Assim, as alterações das condições do financiamento do imóvel previamente prometidas resultaram em prejuízo ao consumidor; e, como restou comprovado, a alteração da promessa de financiamento em condições que atraíram o adquirente deve ser interpretada como propaganda enganosa vedada pelo artigo 37, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor que assim dispõe:

“Art. 37: É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.

§1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços”.

Portanto, a culpa pela não concretização do negócio é mesmo das requeridas; e ausente inadimplemento do adquirente, não há fundamento na pretensão de retenção dos valores pagos, tendo em vista que o artigo 67-A § 5º, da Lei 4.591/64 trata do direito de retenção quando o desfazimento do negócio decorre de inadimplemento por iniciativa ou culpa do adquirente, o que não se verifica neste caso.

Em litígios semelhantes envolvendo as empresas apelantes, foi adotado o mesmo posicionamento:

EMENTA: COMPROMISSO VENDA E COMPRA – RESCISÃO CONTRATO – CULPA DA RECORRENTE CARACTERIZADA – ALTERAÇÃO DO REGIME DE FINANCIAMENTO DA OBRA – REFLEXOS NAS CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO PERANTE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO PREÇO – DANO MORAL AFASTADO – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP - Recurso Inominado Cível 1002691-89.2022.8.26.0004 - Relatora: Adriana Genin Fiore Basso - 2ª Turma Recursal Cível; Foro Regional IV - Lapa - 22/03/2023).

EMENTA: APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. Alegação de que o negócio jurídico não se concretizou por culpa exclusiva da construtora, que teria descumprido as condições outrora prometidas de obtenção de financiamento do imóvel junto à CEF por meio de regime de crédito associativo. Plausibilidade das alegações. Muito embora, via de regra, a responsabilidade

pelo pagamento do preço seja exclusiva do promitente comprador, no caso concreto ficou evidenciado que os adquirentes foram atraídos ao empreendimento ofertado pela recorrente com a promessa de adoção de linha de crédito menos custosa, inerente ao modelo associativo. Todavia, a Caixa Econômica Federal impôs à recorrente distintas condições para a concretização de referido modelo gerencial de recursos com as quais não houve concordância, frustrando-se a expectativa outrora gerada no consumidor recorrido. Dever de devolução integral dos valores, inclusive da comissão de corretagem, que fora corretamente imposto. Inteligência do art. 944 do Código Civil. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO (TJSP - Apelação Cível 1032502-97.2022.8.26.0100 - Relatora: Rosangela Telles - 31ª Câmara de Direito Privado - 16/05/2023).

Nesse contexto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.**

Sem majoração de honorários por ausência de contrarrazões.

DARIO GAYOSO
Relator