



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001847

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1051577-07.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante INGRID MOOSZ FERNANDES, são apelados DIRE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA EIRELI, CREDI INTELIGÊNCIA EM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e CABREÚVA INCORPORADORA LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1051577-07.2023.8.26.0224

Apelante: Ingrid Moosz Fernandes

Apelada: Dire Inteligência Imobiliária Eireli e outro

Apelada: Cabreúva Incorporadora Ltda.

Comarca: Guarulhos – 2ª Vara Cível

EMENTA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais. Sentença de improcedência. Insurgência da parte autora. Razões recursais que possuem impugnação específica. Não ocorrência de violação ao art. 1.010, II e III, do CPC. Julgamento “extra petita”. Autora pediu entrega de documento com individualização de matrícula, emissão do “habite-se” e conclusão do financiamento pelo Sistema SPBE, enquanto houve fundamentação no sentido de improcedência do pedido por não reunir a autora requisitos para fazer parte de programas governamentais de acesso à moradia (Minha Casa Minha Vida ou Casa Verde Amarela). Nulidade insanável, que afeta toda a sentença. Recurso provido, para anular a sentença.

Voto nº 30.748

Trata-se de sentença prolatada pelo MM Juiz de Direito, Dr. Jaime Henriques da Costa, de fls. 453/470, integrada às fls. 442, que julgou improcedente a “ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais” proposta por **INGRID MOOSZ FERNANDES** em face de **DIRE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA EIRELI, CREDI INTELIGÊNCIA EM FINANCIAMENTO**

IMOBILIÁRIO LTDA e CABREÚVA INCORPORADORA LTDA

para condenar a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, fixados em 10% sobre o valor da causa.

Os embargos de declaração opostos pela autora (fls.445/449) foram rejeitados às fls. 450.

Apela a autora (fls.453/470), alegando, em síntese, que a fundamentação da sentença não observou os pedidos da inicial. Pois o financiamento na modalidade Minha Casa, Minha Vida já era matéria superada e que a Apelante busca a conclusão do financiamento na modalidade SBPE, que precisa da individualização da matrícula, para que a Caixa conceda o financiamento.

Afirma que embora tenha obtido a aprovação do financiamento, o mesmo não se efetivou, realizando os pagamentos diretamente para a construtora. Aduz que em 18/05/2023 notificou as apeladas para que lhe fosse informada acerca da não conclusão do financiamento junto à Caixa Econômica Federal e o por quê de não receber as chaves do imóvel, sendo mencionado em contranotificação a individualização das matrículas e emissão do certificado de conclusão (“habite-se”). Sustenta que em 21/07/2023 foi notificada para regularizar as pendências necessárias, e em contato, foi orientada a aguardar a individualização da matrícula do imóvel.

Diz que a apelada Cabreúva informou, em

07/07/2023, que o habite-se teria como prazo para emissão agosto/2024 e para dar andamento ao financiamento a apelante deveria entrar em contato com a apelada Cred Imóveis Direções.

Aduz que a apelante informou que a corré Direções não cumpriu o contratado e quem passou a cuidar do financiamento foi uma representante da própria Cabreúva que, contudo, se recusava a informar de forma clara e transparente os valores que estavam sendo considerados para efeitos do financiamento. Assevera que há uma simulação do financiamento com data de validade de 18/01/2024 à 16/07/2024, informando valor do imóvel de R\$204.155,00 e valor do financiamento R\$144.601,44 (fls.407). Entende que houve descaso e falta de transparência, ocultando as corrés os valores reais, cobrando resíduo inexistente. Posteriormente, a corré Cabreúva informou que a representante para cuidar do financiamento era a empresa Avante.

Sustenta que o objeto da presente ação é a individualização da matrícula, obtenção de conclusão da unidade e finalização do financiamento pelo Sistema SBPE. Não diz respeito à entrega de documentos e programa Minha Casa Minha Vida, como afirmado em contestações. Diz que no momento continua sem qualquer contato por parte das apeladas para finalizar o financiamento e obter as chaves do imóvel. Pede a reforma para a concessão da justiça gratuita.

Contrarrazões às fls.474/484 e 485/487, com preliminar de não conhecimento em razão da ausência de impugnação

específica, impugnação à justiça gratuita. Prequestionam a matéria.

É o relatório.

Trata-se de ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais decorrente de contrato de promessa de compra e venda.

Por primeiro, ao contrário do alegado pela apelada, há nas razões de apelação da ré impugnação recursal específica, pois se infere a explicitação dos elementos de fato e as razões de direito que permitem a este órgão individuar com precisão o *error in judicando* alegado, inexistindo violação ao art. 1.010, II e III, do CPC

Em segundo, a justiça gratuita foi indeferida nos seguintes termos:

“1. A decisão que acolheu a impugnação à justiça gratuita de fls. 398/399, foi confirmada nos termos do v. Acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 2021911-97.2024.8.26.0000 (fls.425/431), transitado em julgado em 18/04/2024.

2. Os embargos de declaração opostos pela apelada às fls.432/347 foram acolhidos pelo magistrado de primeiro grau que reconheceu a existência de erro material na r. Sentença, em razão da impugnação da gratuidade ter sido acolhida em momento anterior ao sentenciamento (fls.442).

3. Assim, a apelante não é mais beneficiária da justiça gratuita.

4. Intime-se a apelante para que, no prazo de 10(dez) dias, recolha o preparo da apelação, devidamente atualizado, sob pena de não conhecimento do recurso por deserção, nos termos do art. 1.007, § 2º, do Código de Processo Civil, tendo-se por base de cálculo o disposto no artigo 4º, inciso II, §§ 1º e 2º da Lei 11.608/03.”
(Fls.492 – g.n.)

E o preparo do recurso foi devidamente recolhido às fls.497.

Prosseguindo, a par de todas as alegações recursais levantadas pela autora, o caso reclama a anulação da r. sentença de ofício.

Isto porque, compulsando-se os autos, verifica-se que a autora, em sua inicial, formulou os seguintes pedidos:

“a) A incidência do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, com a inversão do ônus da prova, nos termos do artigo 6º, VIII, deste diploma;

b) A Antecipação da tutela, com a concessão da tutela específica, nos termos do art.461, §3º do Código de Processo Civil c/c art. 84, §3º, do Código de Defesa do Consumidor, para que as Rés sejam obrigadas a cumprirem com suas obrigações contratuais, ao providenciarem e apresentarem a respectiva Matrícula do

Imóvel devidamente individualizada bem como o habite-se, no prazo de 05 (cinco) dias, ou outro prazo a ser estipulado por Vossa Excelência, sob pena de ser aplicada multa por este Il. Juízo;

(...)

d) A aplicação de multa em caso de descumprimento do prazo estipulado a ser arbitrada por V. Exa.;

(...)

f) A total procedência do pedido, confirmando a antecipação dos efeitos da tutela para condenar as Rés a obrigação de fazer, sendo a individualização das matrículas, emissão do habite-se e conclusão do financiamento do imóvel pela Caixa Econômica Federal;

g) Alternativamente, em caso de mostrar-se impossível o cumprimento da mesma, a Autora requer a conversão de ação de obrigação de fazer em perdas e danos, conforme artigos 461, §1º do Código de Processo Civil c/c 84, §1º, do Código de Defesa do Consumidor, para condenar as Rés em perdas e danos no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil Reais), além da devolução de todos os valores pagos para as 3 Rés, devidamente atualizados com aplicação de multa e juros;

h) Sejam as Rés condenadas ao pagamento de indenização por danos morais de, no mínimo, R\$ 10.000,00 (dez mil

Reais) pelos abalos psíquicos causados pelo descumprimento contratual e descaso com a Autora;” (fls.23/24 – g.n.).

Também pode-se verificar da inicial, que a autora narrou que não foi possível realizar o financiamento pelo programa “Minha Casa Minha Vida” por falta de informação, tendo que realizar o financiamento pelo programa SBPE, contratando os serviços da corré CREDI Inteligência em Financiamento (fls.07/08). Além do que, estava em dia com os pagamentos junto à construtora (fls.370).

De outro lado, as requeridas alegam falta de apresentação de documentação para realizar o financiamento pelos programas habitacionais “Minha Casa Minha Vida” e “Casa Verde Amarela” e necessidade de pagamento integral do débito.

Em réplica, a autora demonstrou que encaminhou toda a documentação solicitada para realização do financiamento SBPE, que conforme documentos encartados às fls. 126/146 e não o “Minha Casa Minha Vida” (fls.377/385).

Entretanto, em que pesem referidos pedidos e esclarecimentos, o juízo de origem proferiu a r. sentença, nos seguintes termos:

“Na verdade, as rés aguardavam que a autora enviasse a documentação pertinente a viabilizar a obtenção de

financiamento do saldo do preço do imóvel, tais como certidões das matrículas dos imóveis de propriedade da autora, carnês de IPTU etc., a fim de comprovar os requisitos para ser elegível ao programa Casa Verde e Amarela.

Ocorre que, como ficou comprovado, a autora não reunia os requisitos para fazer parte de programas governamentais de acesso a moradia, como o “Minha Casa Minha Vida” ou “Casa Verde e Amarela”, justamente porque possuía renda incompatível, além direitos reais sobre três imóveis.

As partes foram instadas a prestar esclarecimentos, e a autora afirmou que nunca se opôs a concluir a negociação pelo programa SBPE, e que não havia a necessidade de envio de documentos referente a outros imóveis, pois não seria o caso do programa “Minha Casa Minha Vida”.

Ora, nesse caso a não obtenção de financiamento imobiliário subsidiado pelo Poder Público é fato imputável à própria requerente, e não às rés.

(...)

Diante de tal dúvida, a requerente foi instada a esclarecer a contradição da prova com a tese inicial; no entanto, não comprovou a alegada promessa ou oferta de um financiamento com condições mais favoráveis, ou com incidência de subsídios governamentais.

Aliás, a autora declara oficialmente ao Fisco ter outros imóveis, o que somente reafirma a tese das requeridas de que jamais prometeram a obtenção de financiamento baseado nos programas governamentais mencionados, justamente porque a requerente claramente não reúne os requisitos legais para fazer jus a referidos programas sociais de moradia.

Assim, uma vez que a autora jamais adimpliu o preço de aquisição do imóvel, nem mesmo pela obtenção de financiamento do saldo restante, e tendo em vista que não se comprovou qualquer oferta de método de financiamento mais favorável, o pedido é improcedente.”

De fato, a autora, desde o início, não pretende que o financiamento ocorra pelo programa mais favorável, não tendo seu pedido sido examinado na sentença, o que a caracteriza como *extra petita*, sendo de rigor sua anulação.

Por fim, visando evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, para o prequestionamento, é desnecessária a explícita indicação dos dispositivos de lei que o fundamentaram (AgRg no REsp nº 1127209/RJ 6ª Turma Rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura DJe 28.05.12; AgRg no AREsp nº 25722/SP 2ª Turma Rel. Min. Humberto Martins DJe 26.10.11).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso da ré para anular a sentença e determinar o retorno dos autos à primeira instância.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora