



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298470

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006101-82.2021.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que é apelante FLAVIA APARECIDA PUGA CACERES IMÓVEIS – ME, é apelado JOSÉ MARIA DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1006101-82.2021.8.26.0266

APELANTE: FLÁVIA APARECIDA PUGA CACERES IMÓVEIS

APELADO: JOSÉ MARIA DE OLIVEIRA

COMARCA: FORO DE ITANHAÉM – 2ª VARA

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: THAIS CAROLINE BRECHT
ESTEVES

Voto nº 12175

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

A ação de indenização por danos materiais e morais foi julgada parcialmente procedente, condenando os requeridos à restituição dos valores adiantados pelo requerente, no montante de R\$ 4.000,00, devido a irregularidades no imóvel. A ré apela, alegando que o autor tinha ciência das irregularidades e que sua participação foi apenas como intermediadora.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em definir a existência do dever de reembolso do sinal pago pelo requerente, considerando a alegação de ciência prévia das irregularidades do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. A sentença deve ser mantida, pois a proposta de compra previa a devolução do sinal em caso de irregularidades na certidão, sem comprovação de ciência do autor sobre tais irregularidades.

4. A responsabilidade solidária das requeridas foi confirmada, uma vez que o contrato foi firmado com a imobiliária e o depósito foi recebido por outra requerida.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido. Sem sucumbência devido à ausência de contrarrazões.

Tese de julgamento: 1. A devolução do sinal é devida em caso de irregularidades não consignadas no contrato, sem comprovação de ciência prévia pelo autor.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 487, I.

Lei nº 9.099/95, art. 55.

Jurisprudência citada:

TJSP, Apelação Cível 1007485-45.2016.8.26.0302, Rel. José Carlos Ferreira Alves, 2ª Câmara de Direito Privado, j.

23.04.2019.

Vistos.

1. Cuida-se de ação de indenização por danos materiais e morais julgada parcialmente procedente, às fls. 119/123, nos seguintes termos: *“Pelo exposto e diante do mais que dos autos consta JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial e o faço para condenar os Requeridos solidariamente à restituição dos valores adiantados pelo Requerente, de R\$ 4.000,00, com correção monetária pela tabela prática do E TJSP desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Em consequência, julgo extinto o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil (Lei 13.105/15). Sem custas e honorários advocatícios (art. 55 da Lei nº 9099/95).”*.

Embargados de declaração opostos pela ré às fls. 126/127, recebidos e rejeitados por decisão às fls. 129.

Apela a ré inconformada em busca da improcedência. Afirma que o autor tinha completa ciência das irregularidades do imóvel. Destaca que sua participação no negócio foi apenas como intermediadora, não tendo qualquer responsabilidade sobre o prejuízo sofrido pelo autor.

Sem contrarrazões (fls. 142).

É o relatório.

2. A r. sentença deu correta solução à lide.

Relata a apelante que o requerente foi informado de todas as irregularidades do imóvel e que tal afirmação é corroborada com o valor da negociação, que era inferior à média do mercado.

Aduz que operou apenas como intermediadora do negócio, informando que fez todo o trabalho técnico quanto a produção das certidões do imóvel e que não tem nenhuma responsabilidade por eventual prejuízo das partes.

A controvérsia, portanto, está em definir a existência do dever de reembolso do sinal pago pelo requerente.

Anota-se dos autos que a proposta de compra, às fls. 11/12, determina que o sinal será devolvido, caso a proposta não seja concluída devido a irregularidades na certidão do imóvel (cláusula 7).

Contudo, em que pese o alegado pela apelante, no referido documento, não há responsabilização do autor quanto a regularização de irregularidades do imóvel.

Frisa-se também que a apelante não comprova ciência do autor quanto a irregularidades do imóvel, ônus que a essa pertencia.

E como bem destacado em sentença:

“Portanto, é evidente que a pretensão do Requerente não se refere à hipótese prevista na cláusula sexto da proposta, ou seja, desistência imotivada, mas sim ao caso previsto na cláusula sétima, de devolução do sinal por apontamentos existentes sobre o bem imóvel não consignados expressamente no contrato. Assim, é evidente o direito do Requerente à restituição dos valores pagos e também a responsabilidade solidária das Requeridas, seja porque o contrato foi firmado com a Requerida Flávia Aparecida Puga Caceres Imóveis ME, seja porque foi a Requerida Renato Badanai ME quem recebeu o depósito.”

Nesse prisma, mantém-se a r. sentença de improcedência.

Neste sentido:

APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA
– Rescisão contratual – Preliminar de ilegitimidade passiva da imobiliária corretamente afastada - Sentença que determinou a devolução da integralidade dos valores pagos, reconhecendo abalo moral indenizável – Loteamento irregular – Inadimplemento contratual dos vendedores requeridos – Dano moral não caracterizado - Recurso dos autores parcialmente provido no tocante à responsabilidade solidária da imobiliária e provido em parte o apelo dos correqueridos. (TJSP; Apelação Cível 1007485-45.2016.8.26.0302; Relator (a): José Carlos Ferreira Alves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaú - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/04/2019; Data de Registro: 25/04/2019).

3. Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Sem sucumbência devido à ausência de contrarrazões.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR