



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000304384

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1122423-67.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelada LUCILENE OLIVEIRA GOMES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Central – Capital

Apelação n. 1122423-67.2022.8.26.0100

Apelante: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Apelada: LUCILENE OLIVEIRA GOMES

Interessada: BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Voto n. 12191

APELAÇÃO – Compra e venda de imóvel – Autora que, no momento da aquisição do bem, foi compelida a firmar Cédula de Crédito Bancário com garantia de alienação fiduciária em favor da BMP Money – Posterior endosso do título à Pick Money – Indícios de que houve a coligação dos contratos para dificultar a resolução do negócio pela compradora – Incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela, pois o contrato principal possui natureza consumerista – Alienação fiduciária que sequer foi levada a registro – Ausência de comprovação de que a instituição financeira teria efetuado o pagamento do preço do imóvel diretamente a Momentum – Possibilidade de desfazimento do negócio jurídico, ainda que a Pick Money não integre a lide, cabendo a esta buscar a tutela de seu direito em ação autônoma – Devolução de 80% dos valores pagos pela autora, admitindo-se a retenção do montante correspondente à comissão de corretagem, pois se encontrava destacada e individualizada no contrato – Honorários de sucumbência a serem integralmente suportados pelas rés – Base de cálculo ajustada para o valor da condenação – Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 267/275, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para declarar resolvidos os negócios jurídicos celebrados entre as litigantes e condenar a parte ré a restituir à autora a importância correspondente a 90% do montante pago,

Segundo a apelante-ré Momentum, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando sua nulidade por ser *extra petita*, haja vista que a autora não rogou pela devolução de valores; que o caso dos autos não poderia ser tratado como simples pedido de rescisão de compromisso de compra e venda; que não houve manifestação a respeito do financiamento realizado pela corré BMP, tampouco acerca do endosso da Cédula de Crédito Bancário para a Securitizadora Pick Money; que é impossível a rescisão contratual, pois o preço do imóvel se encontra quitado; que apenas subsiste o contrato de empréstimo celebrado entre a autora e a instituição financeira ré; que é indevida a devolução

da comissão de corretagem; e que houve sucumbência recíproca, devendo a verba honorária incidir sobre o valor da condenação (fls. 278/295).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 304/320).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso comporta parcial provimento.

Narra a autora ter adquirido o Lote 25, Quadra HI, do empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII. No entanto, a corré Momentum fez a requerente assinar não apenas o contrato do terreno, mas também um contrato de financiamento junto à BMP Money. Acreditando ter ocorrido venda casada, a autora pleiteou a rescisão do negócio jurídico, porém, não obteve qualquer retorno.

Restou comprovado que, no dia 31 de julho de 2022, a requerente celebrou, perante a Momentum, contrato de compra e venda tendo por objeto o imóvel descrito na exordial (fls. 20/25) e, na mesma ocasião, foi firmada Cédula de Crédito Bancário com garantia de alienação fiduciária em favor da BMP Money (fls. 26/32).

Em 01 de agosto de 2022, a Cédula de Crédito Bancário fora endossada à Pick Money Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros (fls. 87/90).

Não se trata, assim, de contratos autônomos, mas sim coligados, em que ambas as requeridas empreendem esforços para o alcance de um objetivo comum, qual seja, a alienação de bem imóvel pela vendedora Momentum.

Consoante entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, “no sistema de coligação contratual, o contrato reputado como sendo o principal determina as regras que deverão ser seguidas pelos demais instrumentos negociais que a este se ajustam” (REsp n. 1.639.035/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 18/9/2018, DJe de 15/10/2018).

Tendo em vista que o contrato principal é o de compra e venda, regido pela norma consumerista, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, igualmente, aos contratos acessórios, em especial o art. 54-F, II, *in verbis*:

“Art. 54-F. São conexos, coligados ou interdependentes, entre outros, o contrato principal de fornecimento de produto ou

serviço e os contratos acessórios de crédito que lhe garantam o financiamento quando o fornecedor de crédito:

I - recorrer aos serviços do fornecedor de produto ou serviço para a preparação ou a conclusão do contrato de crédito;

II - oferecer o crédito no local da atividade empresarial do fornecedor de produto ou serviço financiado ou onde o contrato principal for celebrado”.

Ora, sequer há notícia de que o contrato de alienação fiduciária teria sido levado a registro, circunstância necessária para o aperfeiçoamento da garantia real, o que reforça a incidência da legislação consumerista ao caso em apreço:

“Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor” (Tema Repetitivo 1095).

Cumprе ressaltar que “*não há dúvida de que os dois contratos - de compra e venda e financiamento imobiliário -, isoladamente considerados, nada têm de ilícito. É a coligação dos contratos, como destaca Felipe Kirchner, “que culmina no resultado proibido pela norma imperativa” (ob. cit., p. 354), impedindo que as compradoras, por não mais terem condições de cumprir suas obrigações contratuais, possam pleitear a resolução do negócio, direito que lhes é garantido pela legislação consumerista e pelo entendimento sumular aplicável à espécie” (TJSP; Apelação Cível 1004798-69.2023.8.26.0005; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/11/2024; Data de Registro: 28/11/2024).*

Causa estranheza que o financiamento bancário, envolvendo a vultosa quantia de R\$ 93.874,54, tenha sido deferido na mesma data em que a autora celebrou o contrato de compra e venda. Nesse dia, nem mesmo havia expediente bancário, pois era um domingo. Ademais, a ausência de registro da alienação fiduciária indica que a instituição financeira aceita correr o risco de, eventualmente, perder a coisa dada em garantia, prática bastante incomum.

Assim, é evidente que a manobra perpetrada pelas rés tinha como finalidade precípua forçar o comprador a seguir contratando.

No entanto, em que pese a BMP Money ter se comprometido a pagar o valor da compra diretamente à vendedora, não há qualquer indício de que assim tenha, efetivamente, procedido.

Por conseguinte, ausente a quitação do preço

convencionado, inexistindo óbice à rescisão do contrato, nos termos das Súmulas 1 e 3, deste E. Tribunal de Justiça¹, bem como da Súmula 543, do STJ², retornando as partes ao *status quo ante*.

A despeito de a endossatária não figurar no polo passivo da demanda, a resolução do negócio permanece viável, já que a autora jamais manteve relação jurídica com a Pick Money, cabendo a esta buscar a tutela de seu direito através de ação autônoma em face da endossante.

No que se refere à devolução dos valores, a requerente, de fato, não formulou pedido expresso nesse sentido. Todavia por ser vedado exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva (art. 39, V, CDC), cabe às requeridas proceder à restituição de parcela das quantias adimplidas, admitindo-se a intervenção do Poder Judiciário para assegurar o equilíbrio entre as partes. Dessa forma, a sentença proferida não padece de nulidade e esta Câmara possui entendimento no sentido de ser viável a retenção de até 20% do preço quitado, pois se trata de percentual razoável e proporcional, suficiente para fazer frente às despesas operacionais de venda, senão vejamos:

“Em relação ao percentual de retenção devida à parte requerida, eis que imotivado o pedido de rescisão pelo comprador, de se notar que o percentual de 10% sobre o valor total do contrato revela-se, deveras, demasiadamente oneroso ao consumidor, o que representaria negativa de restituição dos valores desembolsados pelo consumidor. Com efeito, mesmo em autorizada cláusula penal no percentual de 10% sobre o valor total do contrato (art. 32-A, II, Lei n. 6.766/79), posto firmado o contrato sob a égide da Lei do Distrato (Lei n. 13.786/2018), também de rigor a aplicação dos princípios norteadores das normas consumeristas, cumprindo revisar cláusula excessivamente vantajosa apenas para a parte vendedora. Assim, de modo a trazer razoabilidade e equilíbrio entre as partes, bem como atender aos parâmetros adotados por esta c. Câmara em casos análogos, de rigor reconhecer o direito do autor à devolução com a retenção de 20% dos valores pagos, dadas as particularidades da hipótese” (TJSP; Apelação Cível 1038351-77.2022.8.26.0576; Relator (a): Antonio Carlos Santoro Filho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025).

¹ Súmula 1: “O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

Súmula 3: “Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção”.

² “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento” (SÚMULA 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015).

“O entendimento desta Câmara em casos análogos é o de que a retenção deve se ater a 20% dos valores desembolsados pelo preço, estimativa que se considera razoável para as perdas incorridas pela vendedora em virtude da resolução de iniciativa dos compradores, inexistindo nos autos prova de danos que pudessem superar esse valor, considerando-se ainda que a comercialização da mesma unidade para terceiros compensará parte de suas perdas (Apelação nº 1113257-21.2016.8.26.0100, Rel. Francisco Loureiro, j. 24.05.2017; Apelação nº 1028244-20.2016.8.26.0564, Rel. Rui Cascaldi, j. 24.07.2018; e Apelação nº 1013308- 97.2016.8.26.0011, Rel. Christine Santini, j. 17.09.2018)” (TJSP; Apelação Cível 1002436-86.2017.8.26.0011; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/11/2018; Data de Registro: 22/11/2018).

A comissão de corretagem, por sua vez, deverá ser suportada pela requerente, porquanto o seu valor se encontrava destacado e individualizado no contrato (fl. 22). Conforme disposto no Tema Repetitivo 938, é válida a *“cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; (vide REsp n. 1.599.511/SP)”*.

Quanto aos honorários de sucumbência, incumbe às rés carrear-las integralmente, já que a autora sagrou vencedora na maior parte dos pedidos formulados.

No tocante à base de cálculo, assiste razão à apelante, pois, sendo possível mensurar o valor da condenação, a verba honorária deve ser arbitrada sobre este, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC.

Por conseguinte, considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, mas considerando o acolhimento parcial do recurso, mantenho a sucumbência fixada em primeiro grau de jurisdição, observando, contudo, que a sua base de cálculo corresponde ao valor da condenação.

“A majoração da verba honorária sucumbencial recursal, prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015, pressupõe a existência cumulativa dos seguintes requisitos: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.03.2016, data de entrada em vigor do novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou não provido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso”. ([AgInt no AREsp 1349182/RJ](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/06/2019, DJe 12/06/2019; [AgInt no AREsp 1328067/ES](#), Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 09/05/2019, DJe 06/06/2019; [AgInt no AREsp 1310670/RJ](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/05/2019, DJe 03/06/2019).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Posto isso, **dou parcial provimento** ao recurso, para condenar as rés à restituição de 80% dos valores pagos, admitindo-se a retenção da quantia correspondente à comissão de corretagem, mantidos os demais termos da sentença proferida.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora