



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316145

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 3000991-25.2013.8.26.0080, da Comarca de Cabreúva, em que são apelantes/apelados JENNIFER DE CÁSSIA SILVA MORAIS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), VALMIR RIBEIRO DE MORAIS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e ELIANA PIRES BELLERI, é apelado/apelante MARIA ISABEL SEMEÃO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E COSTA NETTO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CESAR MECCHI MORALES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 300091-25.2013.8.26.0080

Apelantes/Apelados: Jennifer de Cássia Silva Moraes e Valmir Ribeiro de Moraes

Apeladas/Apelantes: Eliana Pires Belleri e Maria Isabel Semeão

Comarca: Cabreúva

Voto nº 20.033

APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM RECONVENÇÃO. Sentença de parcial procedência, declarando rescindido o contrato e condenando a autora, compromissária vendedora, a indenizar em dobro os compradores pelo valor de que se beneficiou quanto ao sinal pago e condenando a corretora a devolver a quantia retida a título de corretagem.

Apelo da autora/reconvinda, compromissária vendedora. Afirma que a rescisão ocorreu por culpa dos compromissários compradores, que efetuaram o pagamento de R\$ 16.000,00 a título de sinal à corretora imobiliária. Não há indicação expressa no contrato para quem devia ser feito o pagamento. Ciência da vendedora sobre a realização de reforma e regularização de documentos do imóvel pela corretora utilizando tais valores. Rescisão por iniciativa da vendedora. Sentença mantida.

Apelo dos requeridos/reconvintes, compromissários compradores. Pedem a restituição em dobro, pela vendedora, do valor pago a título de sinal acrescido de honorários advocatícios. Sendo da vendedora a culpa pela rescisão, é devida a devolução, em dobro, somente da quantia por ela beneficiada com a reforma do bem e regularização de seus documentos. Devolução simples aos compradores dos valores remanescentes com a corretora. Sentença mantida.

Apelo da requerida corretora de imóveis. Ilegitimidade passiva não verificada, pois incontroversa a sua participação no negócio jurídico. Alega ter intermediado a celebração do contrato de compra e venda, tendo direito à comissão. Ante a rescisão contratual, é devida a restituição aos compradores dos valores pagos a título de sinal com ela remanescentes. Comissão de corretagem deve ser discutida em ação própria. Sentença mantida.

RECURSOS DESPROVIDOS.

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA COM DANOS MORAIS. Sentença parcialmente procedente, condenando a vendedora ré a indenizar em dobro os compradores pelo valor de que se beneficiou quanto ao sinal pago e condenando a corretora a devolver a quantia retida a título de corretagem e afastando o pedido de indenização por danos morais.

Apelo dos autores, compromissários compradores. Alegam culpa exclusiva da vendedora, pois foi quem contratou a corretora, devendo restituir, em dobro, toda a quantia paga a título de sinal. É devida a devolução, em dobro, somente da quantia por ela beneficiada, ante sua culpa pela rescisão, nos termos do contrato. Danos morais não configurados. Sentença mantida.

Apelo da vendedora-ré. Argui que somente a corretora deve ser condenada a pagar eventuais valores devidos aos autores. Aponta que os apelados causaram a quebra do contrato, devendo a ela pagarem o dobro do valor cobrado. Culpa da rescisão é da vendedora. Sentença mantida.

Apelo da corretora-ré. Alega inépcia da petição inicial e sua ilegitimidade passiva. Inicial que preenche os requisitos legais. Incontroversa a sua participação no negócio jurídico. Alega ter intermediado a celebração do contrato de compra e venda, tendo direito à comissão. Ante a rescisão contratual, é devida a restituição aos compradores dos valores pagos a título de sinal com ela remanescentes. Comissão de corretagem deve ser discutida em ação própria. Sentença mantida.

RECURSOS DESPROVIDOS.

1. Trata-se de apelações interpostas contra sentença (fls. 248/251), cujo relatório adoto, por meio da qual a MM. Juíza da Vara Única de Cabreúva, em ações conexas, julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual proposta por Maria Isabel (autos nº 3000991-25.2013.8.26.0080), assim como a ação de cobrança ajuizada por Valmir e Jennifer (autos nº 3001484-02.2013.8.26.0080), declarando rescindido o contrato de compra e venda de imóvel, condenando a compromissária vendedora Maria Isabel a indenizar, em dobro, os compromissários compradores Valmir e Jennifer pelo valor que se beneficiou com parte do sinal pago (R\$ 11.068,68), afastando a indenização por danos morais pleiteada pelos compradores, e condenando Eliana, corretora de

imóveis, ao ressarcimento desses pelo valor de R\$ 8.565,66. Por fim, condenou Maria Isabel e Eliana às custas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da condenação, na proporção de cada sucumbência, observada a gratuidade concedida.

Apela a vendedora Maria Isabel aduzindo que a sentença merece ser reformada para que a rescisão do contrato se dê por culpa dos apelados compradores, uma vez que efetuaram o pagamento parcial do sinal e diretamente à corretora imobiliária (fls. 279/283 da ação de rescisão), de modo diverso ao acordado.

Nos autos conexos, argui que os apelantes Valmir e Jennifer depositaram envelope sem dinheiro em sua conta corrente (fls. 135/142).

Recurso tempestivo e isento de preparo, sendo a apelante beneficiária da justiça gratuita.

Por sua vez, os compradores arguem que a sentença deve ser reformada para que a apelada Maria Isabel restitua o dobro do valor total pago a título de sinal, acrescido de honorários advocatícios de 20%, totalizando R\$ 38.400,00 (fls. 256/259 dos autos da rescisão). Além disso, nos autos conexos também pedem a reforma quanto aos danos morais (fls. 127/132 da ação de cobrança).

Recurso tempestivo e isento de preparo, ante a concessão dos benefícios da justiça gratuita (fl. 55 — autos da rescisão e fl. 39 da ação de cobrança).

Por fim, a apelante Eliana sustenta sua ilegitimidade passiva em ambas as ações e a inépcia da petição inicial dos autos nº 3001484-02.2013.8.26.0080. Alega que a vendedora agiu de má-fé ao desistir do contrato após a realização de reparos de seu imóvel e regularização da documentação, por ela promovidas com parte do valor recebido a título de sinal pelos compradores, sendo-lhe devida a comissão de corretagem, nos termos do art. 725 do Código Civil.

Pleiteia a reforma da sentença para que ambas as ações sejam julgadas improcedentes em relação a si ou, subsidiariamente, que seja abatida a importância de R\$ 1.900,00 a ser devolvida aos compradores, pois já lhes foi restituída e pede os benefícios da gratuidade processual (fls. 260/273 dos autos da rescisão).

Recurso tempestivo e juntou documentos relativos ao pedido de justiça gratuita às fls. 328/348 (autos da rescisão).

Contrarrazões apresentadas (autos da rescisão: fls. 302/307; autos da cobrança: fls. 157/170, 174/182 e 184/187).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. Inicialmente, diante da apresentação dos documentos de fls. 328/348 da ação rescisória, **defiro a gratuidade de justiça à apelante Eliana apenas para o processamento do presente recurso.**

3. A preliminar arguida em sede de apelação por Eliana, atinente à inépcia da petição inicial da ação de cobrança, não merece acolhimento, uma vez que preenche os requisitos legais, descrevendo a causa de pedir, formulando pedido correspondente, possibilitando a ampla defesa da parte ré, efetivamente exercida nas contestações apresentadas.

Também não prospera a preliminar de ilegitimidade passiva, pois é incontroverso nos autos a sua participação no negócio jurídico, tendo atuado como intermediadora do contrato, além de receber valores e promover reparos no imóvel e regularização dos documentos.

4. No mérito, analisando os elementos presentes nos autos, é incontroverso que os compradores Valmir e Jennifer efetuaram o depósito de R\$ 16.000,00 à corretora de imóveis (fls. 53 dos autos da rescisão), correspondente à parte do sinal avençado no contrato (fls. 11/13). Tal quantia não foi repassada à vendedora Maria Isabel, o que teria motivado a rescisão contratual por parte dela.

Em posse de tal valor, a corretora de imóveis Eliana providenciou a reforma do imóvel objeto do contrato, utilizando R\$ 4.728,20, assim como despendeu R\$ 806,14 com a regularização da documentação do bem. Ainda, devolveu aos compradores o valor de R\$ 1.900,00, bem como reteve o remanescente à título de corretagem, ainda que parcial, uma vez que o avençado correspondia a R\$ 10.000,00.

Em relação ao recurso de apelação da vendedora Maria Isabel, em que pese os compradores apelados não tenham pago o sinal diretamente a ela, mas sim à corretora de imóveis, tal

circunstância não justifica que o pedido de rescisão seja por culpa de Valmir e Jennifer, sob o fundamento de que a outra parte não cumpriu integral e adequadamente a sua obrigação.

A própria apelante afirma nas fls. 4 dos autos rescisórios que não há “qualquer indicação expressa no sentido de que o sinal seria pago diretamente à promitente vendedora”, o que é constatado pela análise da redação da cláusula segunda do compromisso de compra e venda (fls. 11).

Além disso, conforme a narrativa da exordial, nota-se que a vendedora apelante tinha ciência da realização de obras de reparo no imóvel promovidas pela corretora de imóveis com a quantia recebida a título de sinal. Assim, depreende-se a sua anuência tácita.

No mais, a motivação da rescisão deu-se quando recebeu da corretora Eliana um envelope de depósito com valor equivocado, na ínfima importância de R\$ 50,00, e não de R\$ 15.000,00 (fl. 4 da ação de rescisão). Sobre isso, noto contradição com a alegação do item “3-B” do recurso de fls. 146/152 da ação de cobrança.

Assim, a rescisão foi de iniciativa da vendedora, e, como já exarado pelo juízo *a quo*, competia a ela solucionar essa questão junto à corretora de imóveis. Não comporta, pois, reforma a sentença nesse ponto.

Quanto às alegações dos compradores apelantes, a despeito de terem efetuado o pagamento de R\$ 16.000,00 como sinal, mister ressaltar que a vendedora Maria Isabel somente foi beneficiada pela importância de R\$ 5.534,34, vide documentos de fls. 15/24 e 189/204 da ação de rescisão.

A cláusula segunda do contrato, na parte relativa à multa, assim prevê:

“Caso ocorra a desistência de uma das partes a parte infratora pagará a inocente se for o sr Comprador este perderá a importância paga e se for por parte do vendedor este pagará em dobro a importância recebida, como também honorários advocatícios caso haja necessidade” (sic) (fls. 12).

Logo, considerando que o valor pago não foi repassado à vendedora, a devolução em dobro deverá observar somente a quantia pela qual ela se beneficiou com a execução de reparos no imóvel e com a regularização de documentos do imóvel objeto do contrato, o que corresponde a R\$ 5.534,34.

No tocante ao pedido de indenização por danos morais, o comportamento da parte apelada caracteriza mero inadimplemento contratual que, embora traga inconvenientes para os apelantes, não é bastante para configurar dano moral, pois exige um sofrimento ou um abalo moral, situações que a conduta da parte apelada não foi suficiente para provocar. Do contrário, toda vez que um contrato fosse descumprido, os danos morais seriam devidos e, com isso, sua finalidade de reparação seria desvirtuada.

Portanto, a sentença deve ser mantida quanto a esses tópicos.

Acerca do recurso interposto pela corretora de imóveis Eliana, diversamente do quanto aduzido, não ficou avençado que o valor pago como sinal seria utilizado para pagamento da comissão de

corretor no importe de R\$ 10.000,00, conforme disposto na cláusula segunda:

“Acomissão imobiliária no valor de R\$ 10.000,00 sera repassado diretamente ao corretor ELIANA PIRES BELLERI CRECI 95077 pelo sr. Vendedor”. (sic) (fls. 11 da ação rescisória).

Além disso, não cabia a ela promover as reformas do imóvel e regularizar a documentação com esses valores, mas sim à vendedora, conforme claramente expresso na cláusula segunda:

“O vendedor se compromete a usar o dinheiro do sinal para fazer as reformas de acabamento e documentação necessárias para a finalização” (fls. 11).

Portanto, acertada a sentença recorrida, devendo a corretora de imóveis efetuar a devolução da importância retida e, se desejar, deverá promover ação própria para discutir a comissão imobiliária.

Quanto aos R\$ 1.900,00 devolvidos aos compradores, vide documento de fl. 205 da ação de rescisão, e é confirmado por aqueles na exordial dos autos da cobrança (fls. 3), observo que o juízo *a quo*, ainda que não tenha exposto expressamente, promoveu o abatimento dessa quantia no dispositivo da sentença, totalizando a importância de R\$ 8.565,66 a ser devolvida por Eliana.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

5. Nos termos expostos, por meu voto **NEGA-SE PROVIMENTO** aos recursos.

Com base no art. 85, § 11, do CPC, considerando o trabalho adicional realizado em grau recursal, majoram-se os honorários advocatícios devidos por Maria Isabel Semeão e Eliana Pires Belleri para o montante de 16% sobre o valor das respectivas condenações, na proporção em que sucumbentes, ressalvadas as gratuidades deferidas.

CESAR MECCHI MORALES

Relator