



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000326106

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013788-45.2023.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante/apelado GIOVANNI SIGNORETTI REPISO SCUDELLER (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante TRICON CONSORCIOS E BUSINESS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma III (Direito Privado 2) do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso do réu e deram provimento em parte ao recurso do autor. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IRINEU FAVA (Presidente sem voto), GILBERTO FRANCESCHINI E PAULO TOLEDO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

MARA TRIPPO KIMURA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 2787

APELAÇÃO Nº: 1013788-45.2023.8.26.0071

COMARCA: BAURU

ORIGEM: FORO DE BAURU – 1ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) 1ª INSTÂNCIA: ROSSANA TERESA CURIONI MERGULHÃO

**APTE.: GIOVANNI SIGNORETTI REPISO SCUDELLER E TRICON CONSORCIOS E
BUSINESS LTDA**

**APDO.: GIOVANNI SIGNORETTI REPISO SCUDELLER E TRICON CONSORCIOS E
BUSINESS LTDA**

DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANO MORAL. APELAÇÃO. CONTRATO DE INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE VALORES. DADO PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DO AUTOR E NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO DO RÉU.

I. Caso em Exame

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão de contrato c/c reparação de dano moral, condenando a ré na restituição de valor pago pelo autor, com retenção de 30% com fundamento no serviço prestado. Autor busca devolução integral e indenização por danos morais. Ré contesta rescisão e devolução, alegando cumprimento contratual e culpa exclusiva do autor.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar: (i) se houve justificativa para a retenção de 30% dos valores pagos; (ii) se há direito à indenização por danos morais ao autor.

III. Razões de Decidir

3. Contrato de intermediação financeira para liberação de crédito imobiliário. Contrato de fim (de resultado). Financiamento não aprovado. Previsão expressa no contrato de que, caso não fosse aprovado o financiamento, o contrato se extinguiria sem ônus, devolvendo-se os valores depositados, salvo comprovada má-fé do comprador. Faltante prova de má-fé do autor, que não se presume. Art. 113 CC. Devolução integral que se impõe. Princípio da *pacta sunt servanda*.

4. Inexistência de danos morais, pois o caso configura mero inadimplemento contratual, sem abalo à dignidade humana.

IV. Dispositivo

5. Recurso do réu desprovido e recurso do autor parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos pelas partes contra a r. sentença de fls. 238/247, cujo relatório é adotado, que julgou parcialmente procedente a ação rescisória c/c reparação de dano moral, para: a) condenar a ré Tricon Consorcio e Business na obrigação de fazer consistente na restituição do valor pago pelo autor, admitida a retenção de 30%, sendo que o valor a ser devolvido, no importe de R\$ 4.900,00, deverá ser corrigido monetariamente pela tabela prática do TJSP, desde o desembolso (24/05/2022, fls. 03), e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação.

Por decorrência da sucumbência, o réu foi condenado no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais foram fixados em 20% sobre o valor da condenação, corrigidos monetariamente até a data do efetivo pagamento, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado.

Inconformado, apela o autor (fls. 250/264). Argumenta que, descoberto um protesto em seu nome pela requerida, foi prometido que, se pago, o financiamento seria obtido e, efetuou dito pagamento, mais do importe de R\$ 7000,00; contudo, a requerida não satisfez seu compromisso e, seguindo cláusula contratual, o pacto haveria de ser desfeito sem ônus. Pretende a reforma da sentença para a devolução de R\$ 7.000,00, acrescida de correção monetária e juros moratórios a partir da data da transferência bancária, até o efetivo pagamento, além das custas processuais e honorários de sucumbência; e, pelo desgaste, a indenização por danos morais, ao autor, no valor de R\$ 10.000,00.

Inconformada, apela a ré (fls. 265/279). Argumenta que, no caso, o autor nunca pretendeu a compra de casa própria, mas a obtenção de crédito para empreendimento empresarial; o serviço contratado, na realidade, era para o acesso a financiamentos financeiros, não utilização para a aquisição do imóvel; foi obtida a aprovação de carta de crédito de 174 mil em 20.05.2022, condicionada a que o imóvel fosse avaliado pelo mínimo de 210 mil, com o que foram pagos os 7 mil

reais e, por isso, seguiram as pesquisas de documentos sobre o imóvel; contudo, por fatos supervenientes de responsabilidade do autor, houve sucessão de falhas, como a constatação de dívida de IPTU sobre o imóvel e negatuação do nome do requerente em 27.05.2022; avaliação do imóvel abaixo do estimado pelo autor. Concluiu, assim, que o contrato foi cumprido e houve arrependimento posterior ao autor, que não autoriza qualquer devolução, termos em que, além de honorários em seu favor, pretende a reforma da sentença.

Contrarrazões às fls. 288/301 e 302/315.

Tempestivos, isento de preparo o recurso do autor (justiça gratuita às fls. 49) e preparado o recurso do réu (fls. 316/317), os recursos foram processados.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A parte autora pretende a rescisão do contrato entabulado com a ré com a devolução dos valores pagos, a saber, R\$ 7.000,00 (sete mil reais) e a indenização por danos morais pela ausência da prestação de serviços e pelo tempo gasto para a solução dos problemas gerados, no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). A ré, por sua vez, nega a falha no serviço prestado e alega que o negócio não se deu como inicialmente avençado, pois, durante a fase de negociação, o autor permitiu que seu CPF fosse negativado, fazendo com que o seu “score” diminuísse, bem como o valor indicado do bem pelo autor foi inferior avaliado quando da vistoria do imóvel para fins de garantia.

O contrato de fls. 26/28 versa sobre compromisso de prestação de serviço: intermediação financeira para liberação de crédito *imobiliário* (*financiamento imobiliário*), conforme fls. 26.

Portanto, se o autor pretendia o crédito para outro fim, a requerida participou da simulação e, portanto, não pode, agora, alegar o vício em benefício próprio. O único legitimado a tanto, que poderia ter sido enganado, seria o Santander (art. 168 CC). Entre as partes, a boa-fé rege as relações contratuais, na

toada do artigo 422 do mesmo diploma.

A par disto, consta, ainda, que o crédito a que a requerida se obrigou a intermediar a obrigação era específico: R\$ 168.000,00 junto ao Santander. Portanto, o requerido assumiu exatamente a obrigação nessa medida, sendo irrelevantes eventuais intercorrências posteriores, como aquelas lançadas na contestação e em recurso, porque não foram expressamente previstas no contrato.

O contrato era de fim, não de meio, ou seja, a requerida se comprometeu não apenas a executar a intermediação, mas a proceder a intermediação *para* a liberação de R\$ 168.000,00: *o mesmo será liberado* em nome do autor (objeto do contrato).

Reforça-se a conclusão a cláusula seguinte: o compromissário comprador pagará o valor equivalente a 4,2% do valor da liberação do financiamento total de R\$ 168.000,00, no caso R\$ 7.000,00 (fls. 26). OU seja, cumpria ao autor o pagamento de R\$ 7000,00 e à requerida a obtenção de crédito de R\$ 168.000,00.

A isenção de responsabilidade a seguir estatuída não foi sobre o crédito, mas sobre o "imóvel adquirido" (fls. 27), mais um argumento da requerida que se dissolve por dissonância com o contrato que firmou. E, quanto à negativação, outro obstáculo, foi sanada exatamente na esteira do que prevê o pacto (fls. 27), ao que aduzem as partes.

De modo incontroverso, não foi liberado o crédito na medida contratada. Para a situação, o contrato prevê:

“Da Rescisão do Contrato – Caso não aprovado o cadastro do compromissário comprador o contrato se extingue sem qualquer ônus, devolvendo-se inclusive as arras depositadas, salvo comprovada má-fé do comprador em adulterar seus dados e/ou prejudicar diretamente seu cadastro o que, nesse caso, não terá reembolso do valor já pago” (fls. 27).

Não houve prova mínima da má-fé, ônus que cumpria ao requerido. E, nos negócios jurídicos, presume-se a boa-fé, enquanto a má-fé deve ser provada, nos termos do artigo 113 do Código Civil.

Os débitos referentes ao IPTU tiveram origem em 21/12/2020, conforme documento de fls. 204, muito antes da celebração do contrato. Não há prova que indique que o autor tinha conhecimento do real valor do imóvel

objeto do financiamento, antes da avaliação realizada pela financeira.

Como decorrência, repisando que o contrato era de fim, imperiosa a rescisão contratual com a devolução total dos valores pagos (R\$ 7.000,00), **sem qualquer retenção, em respeito ao princípio da pacta sunt servanda**, devendo ser o valor corrigido monetariamente desde o desembolso, com juros moratórios desde a citação, nos termos do artigo 405, CC.

Em casos análogos, esse tem sido o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL – Ação de Rescisão Contratual – Partes que firmaram contrato intitulado como "cessão e transferência de compromisso particular de venda e compra" – Negócio jurídico através do qual o réu intermediaria a concessão de carta de crédito perante a Caixa Econômica Federal em favor do autor, no valor de R\$135.000,00, procederia à compra de um terreno e à construção de uma casa que, depois de pronta, seria entregue ao autor – Autor que realizou o pagamento de parte do sinal pactuado, no valor de R\$5.000,00, e acabou por suspender os demais pagamentos, posto que o réu não estaria cumprindo sua parte no negócio jurídico – Ação em que o autor pretende a rescisão do contrato, com condenação do réu à devolução das quantias que recebeu, além do pagamento de cláusula penal – Sentença de parcial procedência, com declaração de rescisão contratual e condenação do réu apenas ao reembolso dos R\$5.000,00 – Insurgência do réu – Provas dos autos, sobretudo a testemunhal, que não deixam dúvida sobre o inadimplemento absoluto da obrigação assumida pelo réu – Rescisão contratual, com devolução das quantias recebidas pelo réu que se impõe – Art. 475 do Código Civil – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1001226-60.2018.8.26.0400; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/04/2021; Data de Registro: 26/04/2021 - gn)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – CONTRATAÇÃO DO CORRETOR PARA OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – OBRIGAÇÃO DE RESULTADO – FINANCIAMENTO NEGADO PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA – DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS – NECESSIDADE – AÇÃO PROCEDENTE. APELAÇÃO DESPROVIDA

(TJSP; Apelação Cível 1010669-18.2017.8.26.0223; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/06/2020; Data de Registro: 01/06/2020 - gn)

Dos Danos Morais

Não há que se falar em danos morais. O caso em questão, trata-se, tão somente, de mero inadimplemento contratual, inclusive, com previsão expressa no próprio instrumento contratual.

Não houve abalo à pessoa natural, constrangimento, aflição ou humilhação. Os direitos da personalidade da parte autora não foram atingidos, não caracterizando lesão à dignidade humana.

A ocorrência de um aborrecimento é insuficiente para ensejar o ressarcimento pleiteado pela parte autora.

No mais, o mero desperdício de tempo, no caso em apreço, não configura dano moral, devendo serem acrescidas circunstâncias que violem os direitos de personalidade do autor.

Nessa toada:

APELAÇÃO – Ação de Rescisão Contratual c.c. Perdas e Danos Materiais, Morais e Restituição de Valores - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel - Pretensão de rescisão da avença, restituição integral do montante pago e ressarcimento por danos morais decorrentes da não obtenção de financiamento imobiliário por culpa da empresa ré - Sentença de parcial procedência - Inconformismo da ré - Alegação de que não pode ser responsabilizada pelo insucesso na aprovação do financiamento imobiliário, não sendo culpada pelo desfazimento da avença – Descabimento – Caso em que restou incontroverso que o insucesso na contratação de financiamento imobiliário e, por consequência, no prosseguimento do negócio, decorre da culpa exclusiva da compromissária vendedora, uma vez que a empresa por ela indicada para assessorar os autores na contratação do financiamento prestou serviço defeituoso que culminou no fracasso do negócio – Culpa exclusiva da vendedora que implica na devolução integral do montante pago – Sentença que, todavia, deve ser reformada para afastar a condenação por danos morais – Desfazimento do negócio que não caracteriza prejuízo da esfera moral – Recurso provido em parte.

(TJSP; Apelação Cível 1017973-83.2016.8.26.0100; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/12/2018; Data de Registro: 19/12/2018 - gn)

APELAÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. Sentença de Procedência Parcial. Insurgência do autor. Pretensão à indenização por dano moral pela demora na devolução dos valores devidos. AFASTAMENTO. Rescisão pela não obtenção de financiamento pela compradora Ausência de ato ilícito pela ré. Pretensão de rescisão contratual pela autora com restituição de valores em montante superior ao estabelecido em cláusula contratual. Recusa da ré a configurar exercício regular do direito diante da previsão contratual. Ademais, iniciada a discussão extraprocessual em janeiro/2015, já em junho do mesmo ano foi ajuizada a presente ação, com eventual demora a partir de então imputável ao sistema judicial, e não à ré. Tampouco restou configurada violação anormal à personalidade a justificar a percepção de dano moral. Mero aborrecimento próprio a relações contratuais que não se desenvolvem segundo as expectativas dos contratantes. Sucumbência bem distribuída, com majoração dos honorários pela interposição do recurso. RECURSO IMPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1004730-58.2015.8.26.0019; Relator (a): Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2018; Data de Registro: 08/02/2018 - gn)

Desse modo, como determinado na r. sentença, não houve dano moral.

Conclusão

Assim, a sentença deve ser reformada, a fim de condenar o réu na devolução integral, ao autor, dos valores pagos (R\$ 7.000,00), devendo ser o valor corrigido monetariamente desde o desembolso, com juros moratórios desde a citação, nos termos do artigo 405, CC.

Sucumbentes de maneira recíproca, as partes dividirão as custas do processo; condeno o requerente ao pagamento de honorários que fixo em 10% sobre o valor pretendido como dano moral, em favor do Patrono da requerida, observada a gratuidade de justiça. Condeno a requerida a pagar honorários ao patrono da parte autora, os quais fixo em 10% do valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, CPC. Não se arbitra em percentual maior em função dos critérios que figuram nos incisos do parágrafo segundo do artigo 85 do CPC: não houve praticamente produção de prova, não houve audiência.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários, tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Observo ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

De todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso do réu e **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso do autor.

MARA TRIPPO KIMURA

Relatora