



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000332581

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022269-17.2023.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante IMOBILIÁRIA INFINITY ATA IMÓVEIS, é apelada ISABELA SILVA PARRA CIETO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso, com determinação. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação nº 1022269-17.2023.8.26.0032
Comarca: Araçatuba — 2ª Vara Cível
Juiz (a): Carlos Eduardo Zanini Maciel
Apelante: INFINITY IMÓVEIS ED LTDA. ME. (ré)
Apelada: ISABELA SILVA PARRA CIETO (autora)

Voto nº 45.251

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INTERMEDIACÃO EM PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. PAGAMENTO DE PARTE DO PREÇO À INTERMEDIADORA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO CONCRETIZADA. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DO VALOR PELA INTERMEDIADORA, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. APLICAÇÃO DO REGIME JURÍDICO DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS MORATÓRIOS PREVISTO NA LEI Nº 14.905/2024. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. O *Recurso*. Apelação interposta pela parte ré contra sentença de procedência dos pedidos veiculados em ação de restituição de valores, fundada em serviço de intermediação em promessa de compra e venda de bem imóvel.

2. *Fundamentos da sentença*. A ré é parte legítima porque a autora incumbiu a ela o dever de restituição. A quantia paga pela autora foi parte do preço para compra do imóvel, que deveria ser repassada pela ré (intermediadora) à proprietária do bem, inexistindo comprovação de que a quantia fosse destinada ao pagamento de comissão de corretagem.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

3. As questões em discussão consistem em saber se: (i) a ré é parte legítima para responder à pretensão de restituição de valores; (ii) há o dever de restituição de R\$ 3.142,50 à parte autora.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Pela teoria da asserção as condições da ação, dentre elas o interesse processual, devem ser verificadas em cognição sumária, de acordo com as alegações constantes na petição inicial, admitindo-se, provisoriamente, que a parte autora está dizendo a verdade. Há de prevalecer a alegação de que a parte ré deve restituir a quantia, que lhe foi repassada pela parte autora como parte do preço para aquisição do imóvel.

5. A parte ré recebeu o valor de R\$ 3.142,50 para repassá-lo à parte proprietária, como pagamento de parte do preço pelo imóvel. Como a promessa de compra e venda não se concretizou, a retenção da quantia pela parte ré configuraria enriquecimento ilícito, independente dos motivos da não concretização. A parte ré não comprovou que a quantia foi destinada ao pagamento de comissão de corretagem, tendo ela mesma fornecido documento de recebimento da quantia.

IV. DISPOSITIVO E TESES

6. Apelação conhecida e desprovida, com determinação de aplicação do regime jurídico de correção monetária e juros moratórios constante na Lei nº

14.905/2024.

Teses de julgamento: “1. Pela teoria da asserção, as condições da ação são verificadas em cognição sumária, de acordo com a narrativa constante na petição inicial. 2. A prestadora de serviço de intermediação em promessa de compra e venda de imóvel deve restituir o valor pago como parte do preço do bem, caso a promessa não se concretize e independente dos motivos, sob pena de enriquecimento sem causa”.

ISABELA SILVA PARRA CIETO ajuizou ação de restituição de valores, fundada em negócio de intermediação em promessa de compra e venda de imóvel, em face de **INFINITY IMÓVEIS ED LTDA. ME.**

Pela respeitável sentença de fls. 67/70, cujo relatório adoto, julgou-se procedentes os pedidos para condenação da ré na restituição de R\$ 3.142,50, corrigido pela Tabela Prática deste Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) desde o desembolso e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, e no pagamento de custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais de 20% sobre o valor atualizado da condenação.

Inconformada, apela a ré (fls. 73/80). Preliminarmente, alega ser parte ilegítima para responder à pretensão de restituição do valor. No mérito, diz que o valor foi pago a título de comissão de corretagem, situação que, somada ao fato de que o negócio não foi concretizado por culpa da autora, impede a restituição da quantia.

A autora, nas contrarrazões de fls. 87/91, sustenta a legitimidade passiva porque o pagamento foi parte do preço, com recibo fornecido pela ré. Sustenta ser da proprietária do imóvel a culpa pela não concretização do negócio.

A apelação é tempestiva, preparada e os demais requisitos de admissibilidade estão preenchidos.

É o relatório.

A apelação não merece provimento.

1.-

Pela teoria da asserção as condições da ação, dentre elas o interesse processual, devem ser verificadas em cognição sumária, de acordo com as alegações constantes na petição inicial, admitindo-se, provisoriamente, que a parte autora está dizendo a verdade.

A autora, na petição inicial, disse que o valor foi pago à ré, que deveria repassar o montante à proprietária do imóvel a título de pagamento de parte do preço. Isso é suficiente para reconhecer-se a legitimidade passiva da ré.

Ainda que assim não fosse, o recibo de pagamento foi fornecido pela ré.

Nesta parte, a apelação não merece provimento.

2.-

De acordo com o instrumento da promessa de compra e venda de fls. 16/18, a autora efetuou o pagamento de R\$ 3.142,50 à ré. De acordo com a petição inicial, o valor corresponde ao

pagamento de parte do preço pela compra do imóvel.

Já no recibo de fls. 19/20, assinado pela ré, não consta a destinação da quantia. Apesar do pagamento ter sido realizado em nome de EDSON PEREIRA FERNANDES, não consta que o valor serviu para pagamento de comissão de corretagem.

É por tal motivo que há de se manter o entendimento de que o valor é parte do preço para pagamento do imóvel, feito diretamente à ré, que deveria, na situação de intermediária, repassá-lo à vendedora. Independente dos motivos pelos quais o negócio não se concretizou, a retenção da quantia pela ré acarretaria enriquecimento ilícito, conforme afirmação do Magistrado não impugnada especificamente pela ré.

Nesta parte, a apelação não merece provimento.

3.-

É necessária disposição sobre o direito intertemporal referente aos juros de mora e correção monetária, conforme a Lei nº 14.905/2024, que introduziu modificações no Código Civil.

Por se cuidar da mesma matéria, possível a aplicação do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre a vigência do regime de juros no Código Civil de 2002 (CC/2002), segundo o qual há incidência imediata e passível a aplicação de ofício pelos juízes, conforme o julgamento no REsp 1.112.746-DF (Tema 176).

Com índole de ordem pública e processual (art.

322, § 1º, do CPC), aplica-se o regime anterior até o início da vigência da nova lei, e, depois, o atual regime, em consonância com o art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB; Decreto-lei nº 4.657/1942). O Supremo Tribunal Federal (STF) também endossa esse entendimento para situações jurídicas pendentes, respeitado o princípio “tempus regit actum” (Tema 810 no RE nº 870.947; e Tema 1170 no RE1.317.982).

Os juros moratórios têm efeitos continuados à obrigação principal, devendo a pretensão de recebimento ser renovada mensalmente. Não há ofensa à coisa julgada, pois não se desconstitui o título judicial, mas se aplicam normas supervenientes a situações jurídicas pendentes, conforme o princípio “tempus regit actum”.

A metodologia de cálculo da taxa legal será conforme as normas do Conselho Monetário Nacional (CMN) e divulgadas pelo Banco Central do Brasil (BCB), conforme o art. 406, § 2º, do CC, observada a vigência prevista no art. 5º da Lei nº 14.905/2024: a partir de 1º/07/2024 (inciso I) ou 30/08/2024 (inciso II).

Para a correção monetária, se não houver índice convencionado ou previsto em lei específica, será aplicada a variação do IPCA/IBGE ou índice substituto (art. 389, parágrafo único, do CC, conforme a Lei nº 14.905/2024).

Anote-se que, antes da vigência da Lei nº 14.905/2024, o regime jurídico dos juros de mora e correção monetária é o disciplinado pelos arts. 389 e 406 do Código Civil de 2002 (CC/2002), ressalvadas disciplinas em leis especiais.

Em prosseguimento, aplicáveis ao caso tal

regramento (arts. 389 e 406 do CC), segundo a redação dada pela Lei nº 14.905/2024, para os cálculos da correção monetária e juros de mora, a partir de sua vigência (art. 5º), se não contratados os respectivos índices.

Prevalecerá o fixado na sentença recorrida até o início da vigência (1º/07/2024, para a hipótese do inciso I) e 30/08/2024 para as demais situações, observando-se, depois, o atual regramento. Tais cálculos são aritméticos.

4.-

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil (CPC) porque foram arbitrados no percentual máximo previsto no § 2º da citada norma jurídica.

5.-

Ante o exposto pelo meu voto, **nego provimento** à apelação. Determino a aplicação do regime jurídico de correção monetária e juros moratórios previsto na Lei nº 14.905/2024.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator