



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000334989

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007227-34.2021.8.26.0084, da Comarca de Campinas, em que é apelante/apelado SAFIRA SJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são apelados/apelantes JOSE CLAUDIO SOARES CASTRO e AURILENE GONÇALVES DE ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 10.442
APELAÇÃO N° : 1007227-34.2021.8.26.0084
COMARCA : CAMPINAS
APELANTE/APELADO(A) : SAFIRA SJC EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.
APELADO(A)/APELANTE : JOSÉ CLÁUDIO SOARES CASTRO E OUTRO
JUIZ : DR. CÁSSIO MODENESI BARBOSA

APELAÇÃO. Ação revisional de contrato. Promessa de compra e venda de imóvel. Sentença de procedência. Recursos apresentados por ambas as partes. EXAME: preliminares de impugnação ao benefício da justiça gratuita concedido aos autores, de preclusão "pro judicato", de impugnação ao valor da causa e de falta de interesse de agir da parte autora rejeitadas. Atraso e responsabilidade pela demora na entrega do imóvel que são imputáveis à parte requerida, que não obteve baixa de hipoteca perante a Prefeitura Municipal, obstando a obtenção de financiamento bancário pelos adquirentes do imóvel, o que faz parte dos riscos dos negócios imobiliários. Fortuito interno caracterizado. Parte ré que ofereceu a contratação de financiamento em condições desvantajosas para o consumidor. Prática abusiva. Inteligência do artigo 39, inciso V, do CDC. Inversão de cláusula penal que previa a incidência de multa em desfavor dos adquirentes em caso de ausência de obtenção de financiamento bancário. Cabimento. Tema 971 do STJ. Abatimento do saldo FGTS em relação ao saldo devedor que deverá ocorrer nos moldes da r. sentença e da r. decisão proferidas pelo D. Juízo "a quo". Sucumbência mínima da parte autora caracterizada. Ônus sucumbenciais corretamente atribuídos à requerida. Cobrança de honorários advocatícios de 20% do valor da causa com base na cláusula 10.8 do contrato. Não cabimento. Arbitramento dos honorários advocatícios que cabe ao julgador. Inteligência do artigo 85, §2º, do CPC. Sentença mantida. RECURSOS NÃO PROVIDOS.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 227/229, que julgou procedente a presente ação.

O dispositivo da r. sentença estabeleceu “in verbis”:

“(…) III. *DISPOSITIVO.* 3. Logo, *PROCEDENTES* os pedidos iniciais para: (a) *SUBSTITUIR* o Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) pelos índices da Tabela SAC - Sistema de Amortização Constante, praticado pela CEF Caixa Econômica Federal; (b) *CONGELAR* o saldo devedor à data prevista para a entrega (02.I.2018), a ser consolidado em fase de liquidação de sentença, devendo a ré *RESTITUIR* eventuais valores pagos a maior pelos requerentes, corrigindo-se monetariamente mês a mês pelos Índices da Tabela Prática do TJSP, mais juros de mora iguais a 1% a.m. contados da citação (CC-405). Custas e honorários advocatícios iguais a 10% do valor da causa, pelo ré (CPC-85, §2º). (...) (fls. 229)”.

A r. decisão de fls. 260/264 acolheu em parte os embargos declaratórios opostos por ambas as partes para: “(...) (a) *DETERMINAR* a revisão do contrato firmado entre as partes, aplicando-se os índices da tabela SAC – Sistema de Amortização Constante, pelo prazo máximo previsto em igualdade de condições pelo sistema bancário. Deverá o saldo devedor ser atualizado pelo INCC nos termos contratuais até a data estimada para a entrega (02/01/18) e uma vez deduzidos os valores pagos, também atualizados, aplicar-se os índices da tabela SAC com parcelamento em igualdade de condições, a partir da data da entrega das chaves, ficando “congelado” de 02/01/18 a 20/09/18. Do saldo apurado, deverão ser abatidos os valores de FGTS, cuja requisição à CEF ficará a cargo das partes interessadas, bem como os valores pagos pelos autores. Eventuais valores pagos a maior

serão corrigidos nos termos determinados na sentença. (b) RECONHECER a abusividade da cláusula de tolerância e CONDENAR a ré à indenização prevista na Cláusula 10.7, a título de aluguel igual a 0,5% sobre o preço da venda, corrigido (fls. 72). (c) CONDENAR a ré ao pagamento de multa de 10% do valor do contrato pelo seu descumprimento, nos termos das Cláusula 6.12.5 e 6.12.6 (fls. 69). (d) ACOLHER PARCIALMENTE a impugnação ao valor da causa para atribuir-lhe o valor de R\$ 141.000,00. (e) Dar por IMPROCEDENTE a impugnação à justiça gratuita, mantendo-se o benefício aos autores. 3.1. Os demais pontos embargados são absorvidos por esta decisão, nada mais havendo a esclarecer. 3.2. PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação e decaindo a ré da maior parte dos pedidos, mantém-se os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação, a serem arcados pela ré. (...) (fls. 263/264)''.

Recorre a parte requerida a fls. 283 e seguintes, alegando, em síntese, que os autores estão inadimplentes desde setembro de 2021, o que culminou na propositura de ação de rescisão contratual; que os requerentes carecem de interesse de agir, pois foi oferecida a mudança para o sistema SAC de financiamento, de forma extrajudicial; que não ocorreu atraso na entrega do imóvel; que houve negativa da Prefeitura de Campinas de promover a baixa de hipoteca, o que inviabilizou a realização de financiamento bancário pelos adquirentes; que, por conta disso, ofereceu financiamento próprio aos clientes prejudicados, em condições semelhantes às aquelas oferecidas pela Caixa Econômica Federal, com a adoção do sistema SAC; que as chaves foram entregues quando ocorreu aceite do primeiro aditivo do contrato em

20/09/2018; que não ocorreu quitação do preço do imóvel; que a demora no recebimento do imóvel ocorreu por culpa dos autores; que é incabível a inversão de cláusula penal que previa a cobrança de multa de 10% do valor do contrato em caso de descumprimento; que há previsão contratual expressa de cláusula penal para a hipótese de atraso na entrega de imóvel; que ocorreu julgamento “extra petita” quanto à determinação de abatimento de valores de FGTS do saldo devedor; que o saldo de valores apurados de FGTS deve ser abatido dos juros, mas não do montante das dívidas; que a justiça gratuita concedida aos autores comporta revogação; que os ônus sucumbenciais devem ser distribuídos de forma proporcional entre as partes e que os honorários advocatícios devem ser calculados com base no valor do proveito econômico.

Contrarrazões a fls. 409/414.

Recorre adesivamente a parte autora a fls. 415 e seguintes, alegando, em síntese, que, em decisão judicial que apreciou embargos de declaração, foi analisada matéria preclusa e que não constou no recurso; que há previsão contratual expressa sobre o pagamento de honorários advocatícios em caso de propositura de ação judicial envolvendo o contrato e que o valor da causa deve considerar o valor do contrato, com acréscimos e atualizações dos pedidos.

Não foram apresentadas as contrarrazões.

É o relatório.

As apelações comportam conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade recursal “ex vi” dos artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil.

A controvérsia recursal atém-se ao interesse de

agir da parte autora; à ocorrência de atraso e à responsabilidade pela demora na entrega do imóvel; ao cabimento de inversão de cláusula penal; à ocorrência de julgamento “extra petita” em relação à determinação de abatimento de valores de FGTS do saldo devedor; à justiça gratuita concedida aos autores; à distribuição dos ônus sucumbenciais; ao cálculo dos honorários advocatícios; quanto à análise de matéria preclusa em decisão que apreciou embargos declaratórios, quanto à possibilidade de cobrança de honorários advocatícios previstos em contrato e quanto ao valor da causa.

De início, rejeita-se a impugnação ao benefício da justiça gratuita concedida aos autores, na medida em que não foi demonstrada alteração em suas condições financeiras que justifique a revogação do benefício.

No mais, não prospera a alegação de que, em embargos de declaração, foi apreciada matéria preclusa, relativa a pedidos de inversão de cláusula penal, indenização por perdas e danos, além do reconhecimento da existência de ilícito civil (fls. 47/48) da petição inicial, visto que não analisada diretamente em sentença, pois constaram expressamente os pedidos indicados na petição dos embargos de declaração (fls. 240), em que foi requerido o saneamento de omissão, contradição e obscuridade da r. sentença.

Lado outro, observado o disposto no artigo 292, incisos II, V, e VI, do CPC, o D. Juízo “a quo” corretamente reconheceu que a parte autora não esclareceu o cálculo do valor atribuído à causa (R\$ 456.990, 61) e acolheu a impugnação ao valor da causa apresentada pela parte requerida para reconhecer que a vantagem econômica pretendida em relação ao contrato é de R\$ 114.742, 58, ao

qual deve ser somado o valor da multa inversa de 10% sobre o valor do contrato (R\$ 19. 500,00), além de indenizações por aluguel de 0,5% do valor do contrato (R\$ 6.800,00), totalizando R\$ 141.000,00.

Ocorre que o pedido de inclusão da perda patrimonial decorrente da impossibilidade de utilização de saldo de FGTS para abatimento de saldo devedor no momento da assinatura do contrato é, em realidade, ilíquido, não havendo indicação expressa de estimativa do montante pretendido (fls. 36 e 47), de modo que o valor da causa deve ser atribuído a partir da soma dos pedidos líquidos. Além disso, não prospera a pretensão da apelante de considerar o montante pretendido a título de honorários advocatícios obtidos em caso de êxito em demanda judicial no valor da causa, tendo em vista que o arbitramento dos honorários é realizado pelo julgador, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC.

Por fim, conforme bem analisado pela r. sentença, não há que falar em falta de interesse de agir da parte autora, na medida em que não há indícios de que as partes realizaram acordo pela via extrajudicial, sendo que a existência de tratativas não obsta o exercício do direito de ação, previsto no artigo XXXV, da Constituição Federal.

No mérito, a r. sentença não comporta reforma.

Conforme bem analisado pela r. sentença, o atraso e a responsabilidade pela demora na entrega do imóvel são imputáveis à requerida, visto que a ausência de obtenção de baixa de hipoteca perante a Prefeitura Municipal de Campinas, que impossibilitou a contratação de financiamento imobiliário pelos adquirentes de

imóvel, faz parte dos riscos dos negócios imobiliários, configurando fortuito interno, de modo que a ré é responsável pelo ressarcimento da diferença entre os valores contratuais que poderiam ser obtidos com a aplicação da tabela SAC e aqueles cobrados pela requerida em contrato de financiamento celebrado por ela, bem como dos valores de correção monetária cobrada após o período de atraso na entrega de chaves, o que não é afastado pelo alegado inadimplemento dos autores, visto que a celebração do contrato de financiamento nos moldes estabelecidos pela requerida configurou prática abusiva, nos termos do artigo 39, inciso V, do CDC.

No mais, era mesmo cabível a inversão da cláusula penal que previa a incidência de multa em caso de ausência de obtenção de financiamento bancário pelos compradores (fls. 69), na medida em que a requerida deu causa à não obtenção de financiamento, devendo ser aplicado o entendimento exarado nos Recursos Especiais Repetitivos n. 1.631.485/DF e 1.614.721-DF, tema 971, do STJ.

Além disso, não há que falar em “bis in idem”, visto que a penalidade prevista na cláusula 10.7 do contrato trata da hipótese de atraso na entrega da unidade imobiliária (fls. 72), não relacionada diretamente à impossibilidade de obtenção de financiamento bancário.

Ademais, constou expressamente na r. decisão de fls. 262 que não foi apurado prejuízo à parte autora quanto ao não abatimento de saldo de FGTS do saldo devedor na época do financiamento, o que não foi objeto de recurso.

E, além disso, de fato, a parte ré concordou com o abatimento de saldo de FGTS (fls. 167/168), sem apresentar

justificativa plausível para que o desconto ocorra somente para a finalidade de cômputo dos juros.

Deste modo, mostra-se acertada a determinação judicial de abatimento dos valores de FGTS em relação ao saldo apurado, sendo que a requisição à CEF para possibilitar esta operação caberá às partes (fls. 263).

Por fim, de fato, ocorreu sucumbência mínima da parte autora, cujo proveito econômico pretendido praticamente equivale ao valor da causa, de modo que a distribuição dos ônus sucumbenciais estabelecida pelo D. Juízo “a quo” não comporta alteração.

No mais, o arbitramento de honorários advocatícios em razão de sucumbência em ação judicial cabe ao julgador, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC, de modo que não prospera a pretensão da parte autora de condenação da requerida ao pagamento de honorários advocatícios de 20% do valor da causa, com base na cláusula 10.8 do aditivo contratual (fls. 85).

Assim, impõe-se a manutenção da r. sentença.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** aos recursos, majorando-se os honorários advocatícios arbitrados em desfavor da parte requerida para 12% do valor da condenação, nos termos do artigo 85, §11, do CPC.

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora