



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340739

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019976-54.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que são apelantes RENAN DO CARMO GAMA (JUSTIÇA GRATUITA) e RENATA CAVALCANTI GAMA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado FGR INCORPORAÇÕES JARDIM FRANKFURT SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41102

APELAÇÃO Nº: 1019976-54.2024.8626.0577

COMARCA: FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

APELANTES: RENAN DO CARMO GAMA E OUTRA

APELADA: FGR INCORPORAÇÕES JARDIM FRANKFURT SPE LTDA

JUIZ: DR. LUÍS MAURÍCIO SODRÉ DE OLIVEIRA

SLB

APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO, POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR. DESNECESSÁRIO ESGOTAMENTO DA VIA ADMINISTRATIVA PARA AJUIZAMENTO DA AÇÃO. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL. SENTENÇA ANULADA. DADO PROVIMENTO AO RECURSO

A sentença a fls. 319/321, INTEGRADA POR embargos de declaração a fls. 324, cujo relatório se adota, julgou extinto o processo, sem apreciação do mérito, por falta de interesse de agir.

Apelam os autores, a fls. 327/339, requerendo a anulação da sentença, porquanto desnecessária prova do esgotamento da via administrativa para a tentativa de rescisão contratual.

Acrescentam que a rescisão teria sido impedida pela agravada, conforme prints de conversas juntados.

Afirmam que juntaram prints de conversas com a apelada, demonstrando inúmeras soluções para a manutenção contratual, sendo que no momento da negociação, foram apresentados vários cálculos com valores absurdos, questionados pelos autores.

Pedem a nulidade da sentença, com retorno dos

autos à Vara de origem para prosseguimento do feito.

Citada, a apelada apresentou contrarrazões a fls. 413/417, arguindo preliminar de inépcia recursal. No mérito, sustenta a lisura da sentença.

É o relatório.

O recurso ataca suficientemente a sentença, de modo que deve ser conhecido.

Ante o exposto, rejeito a preliminar de não conhecimento do recurso.

Os autores ajuizaram ação pretendendo rescindir o contrato de compromisso de compra e venda celebrado com a apelada em 29/03/2023 (fls. 48/55).

O recurso merece ser acolhido.

É desnecessário o esgotamento da via administrativa como requisito à pretensão judicial, nos termos do artigo 5º, inciso XXXV da Constituição Federal que prevê, como direito fundamental, o acesso ao Poder Judiciário.

Assim, não cabe exigir da parte a tentativa prévia de rescisão do contrato na esfera administrativa, com a negativa da parte contrária.

Nesse sentido:

Ementa: Compromisso de venda e compra – Rescisão contratual com devolução de valores – Procedência para devolução de 75% de tudo quanto pago – Inconformismo da Ré centrado na falta de interesse de agir, ausência de culpa na rescisão contratual, postulando pela majoração do percentual de retenção e incidência da taxa de fruição durante todo o período de ocupação – Descabimento –

Preliminar de falta de interesse de agir afastada – Desnecessidade de esgotamento das vias administrativas para o ajuizamento da ação – Resistência da ré, inclusive com a interposição do presente recurso que demonstra a necessidade da prestação jurisdicional - Hipótese em que o percentual fixado na sentença (20%) se afigura razoável a indenizar as despesas geradas no caso concreto – Caso concreto que o imóvel objeto da lide se trata de terreno, sem edificação, impassível de produzir renda ao ser entregue - Sentença mantida – Recurso improvido (Apelação 1000116-95.2020.8.26.0128; Relator(a): Clara Maria Araújo Xavier; Comarca: Cardoso; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 30/01/2021; Data de publicação: 30/01/2021)

Ementa: Apelação Cível – Administrativo – Rescisão Contratual com reversão de imóvel ao Município de Bocaina – Pretensão fundada no não cumprimento de cláusulas previstas na Lei Municipal nº 2005/2005 e Contrato firmado com a parte requerida – Sentença de procedência parcial – Recurso pela requerida – Desprovisionamento de rigor. 1. Ausência de interesse processual – Inocorrência - Inexigência de esgotamento das vias administrativas – Inafastabilidade de controle pelo Poder Judiciário (art. 5º, inc. XXXV, CF) – Precedente da Corte – No caso presente, ademais, patente a resistência da requerida a qual, aliás, quedou-se inerte mesmo depois de notificada extra judicialmente. Do Mérito 2. Rescisão Contratual – Admissibilidade – Prova

incontroversa nos autos e admitida pela própria requerida de que não cumpriu os requisitos previstos na Lei Municipal nº 2.005/2.005 – Alegação de que houve atraso na implantação dos serviços de iluminação pública e saneamento básico que não alteram a situação haja vista que a Lei e o contrato foram expressos de que o termo inicial seria a assinatura do contrato – Cláusula não exorbitante – Rescisão e reversão que se impõem. 3. Por fim, procede o pleito pela restituição dos valores relativos aos custos de lavratura de escritura e impostos relacionados ao imóvel (ITBI) e IPTU - E isto porque, quem deu causa à rescisão, como acima apreciado, fora a própria requerida que não cuidou de implementar os encargos que estavam sob sua responsabilidade no prazo assinalado pela lei. 4. Ônus de sucumbência adequadamente arbitrados, sem aplicação do art. 85, § 11º, do CPC porque não apresentada contrarrazões. Sentença mantida - Preliminar rejeitada, Apelação desprovida (Apelação 1001941-32.2023.8.26.0302; Relator(a): Sidney Romano dos Reis; Comarca: Jaú; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Público; Data do julgamento: 11/12/2024; Data de publicação: 11/12/2024)

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DESNECESSIDADE DE ESGOTAMENTO DA ESFERA EXTRAJUDICIAL PARA PROPOSITURA DE AÇÃO JUDICIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. CONFIGURADA. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. REVELIA DA CORRÉ.

EFEITOS NÃO ABSOLUTOS. RESCISÃO CONTRATUAL. ART. 67-A, §5º DA LEI 4.591 DE 1964. APLICAÇÃO. RESCISÃO POR FATO IMPUTÁVEL À ADQUIRENTE. CLÁUSULA PENAL DE 50% DO VALOR PAGO. REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. ABUSIVIDADE. NÃO CARACTERIZAÇÃO, NA ESPÉCIE. CORRETAGEM. ABUSIVIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO. COMPRADORES INFORMADOS PREVIAMENTE DO VALOR DA COMISSÃO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. É desnecessário o esgotamento da esfera extrajudicial para que, então, haja o ajuizamento de demanda judicial. Incidência do princípio da inafastabilidade da jurisdição (artigo 5º, inciso XXXV, da CF). 2. A presunção de veracidade dos fatos alegados pela parte autora, decorrente da revelia da parte ré, não é absoluta e, por consequência, não acarreta necessariamente a procedência do pedido, devendo o julgador observar o conjunto probatório trazido aos autos e as normas aplicáveis ao caso concreto. 3. A incorporadora, na condição de promitente-vendedora, é parte legítima para responder aos termos do pedido do promissário-comprador de restituição de comissão de corretagem. 4. Não se constatando, na espécie, abusividade e tendo o negócio de venda e compra de imóvel sido firmado após o advento da Lei n. 13.786 de 2018, devem ser respeitados os ajustes contratuais que se coadunam com as previsões constantes no art. 67-A, §5º da Lei n. Lei 4.591 de 1964. 5. Não é abusiva a atribuição ao consumidor da obrigação de pagamento da comissão de corretagem se houve especificação e

destaque, no contrato, do seu respectivo valor. Restituição, na hipótese, indevida. 6. Inadmissível a aplicação de penalidade por litigância de má-fé se a parte age de acordo com a boa-fé e a lealdade processual. (Apelação 1014268-52.2022.8.26.0008; Relator(a): Maria do Carmo Honorio; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/12/2023; Data de publicação: 15/12/2023

Além do mais, as conversa via aplicativo de whatsapp demonstram, sem sombra de dúvida, a tentativa dos autores de rescindir o contrato.

Ante o exposto, **dou provimento** ao recurso para anular a sentença e determinar o prosseguimento do feito.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator