



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000352680

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1103986-46.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ANDRÉ FERREIRA DA SILVA e LADJANE FONSECA FERREIRA DA SILVA, é apelada LEILA LAURA LETIZIO.

ACORDAM, em 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 8 de abril de 2025

DIMAS RUBENS FONSECA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO Nº 1103986-46.2020.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO (11ª VC - CENTRAL)

APTES: ANDRÉ FERREIRA DA SILVA E LADJANE FONSECA FERREIRA DA SILVA

APDA: LEILA LAURA LETIZIO

JD 1º GRAU: SÉRGIO SERRANO NUNES FILHO

VOTO Nº 56.515

APELAÇÃO. PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAL E MORAL. Desfazimento do negócio jurídico pela não aprovação do financiamento bancário no tempo hábil estabelecido no contrato. Culpa pela resolução do contrato que não pode ser atribuída à ré, ora apelada. Alegação de novação verbal do contrato escrito, que não se admite, ante a não observância do princípio da homogeneidade das formas. Devolução do valor pago pelos apelantes, abatida, todavia, a indenização por perdas e danos estabelecida na cláusula 10.2. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta por **ANDRÉ FERREIRA DA SILVA** e **LADJANE FONSECA FERREIRA DA SILVA** nos autos da ação de indenização por danos material e moral que movem contra **LEILA LAURA LETIZIO**, com pedidos julgados improcedentes pela r. sentença de fls. 308/312, cujo relatório se adota, com condenação dos autores ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em dez por cento (10%) sobre o valor da causa.

Sustentaram, em resumo, que o Magistrado a quo desconsiderou a novação verbal admitida pelos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

prepostos da imobiliária, o que não podem admitir; que se na reunião realizada em 20 de agosto de 2020 as partes não tivessem ajustado a prorrogação do prazo de pagamento, por óbvio, não teriam dado prosseguimento da busca do financiamento, tendo, naquele ato, encerrado a contratação; que na reunião realizada foi estabelecido novo prazo, o qual foi estritamente atendido, motivo pelo qual os efeitos do rompimento do contrato devem ser carreados à apelada (fls. 315/320).

Foram oferecidas contrarrazões com pleito de desprovemento do recurso interposto (fls. 327/334).

É o relatório.

Ao que se tem, em 28 de fevereiro de 2020, as partes firmaram instrumento particular de promessa de compra e venda, intermediado por Zimmermann Imóveis, tendo como objeto o apartamento nº 41, localizado no Edifício Sumaré Best Place, situado na Rua Cuxipónés nº 244, Perdizes, na cidade de São Paulo/SP, pelo preço de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$20.000,00 (vinte mil reais) até o dia 04 de março de 2020; R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) até trinta dias da data da assinatura do compromisso e, por fim, o saldo de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) por meio de financiamento imobiliário (fls. 21/26).

Consta da inicial que para a viabilização do pagamento da terceira parcela, os apelantes obtiveram a aprovação de crédito em fundo imobiliário da empresa ATTA, o qual foi desconstituído em decorrência da pandemia de Covid 19, oportunidade em que tiveram que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

recorrer a outras instituições financeiras.

Pontuaram, ainda, que as partes realizaram reunião nas dependências da imobiliária que intermediava a compra e venda, a qual foi realizada em 20 de agosto de 2020, com ajuste verbal quanto à prorrogação do pagamento do saldo remanescente até 24 de setembro de 2020.

Assentaram, todavia, que em 31 de agosto de 2020, receberam correspondência eletrônica informando-lhes acerca da resolução do contrato.

Em 08 de setembro de 2020, ponderaram que houve a disponibilização do contrato pela instituição financeira, ao passo que a apelada ingressou com ação de consignação em pagamento da quantia de R\$185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), devidamente levantada pelos apelantes.

Ante a ausência de resolução do imbróglio, considerando que o descumprimento do prazo contratual inicialmente ajustado ocorreu por motivos de caso fortuito e força maior e, posteriormente, sendo o prazo estabelecido na novação descumprido pela apelada, ingressaram com a presente demanda pleiteando a restituição integral dos valores pagos, descontada a importância já levantada nos autos da ação de consignação em pagamento, bem como indenização por perdas e danos prevista na cláusula 10.2 do ajuste, reembolso do valor da avaliação do imóvel e indenização por dano moral.

Incontrovertida a celebração do instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel pelas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

partes e a não obtenção de financiamento pelos adquirentes, ora apelantes, no prazo fixado no contrato - sessenta (60) dias após a entrega da documentação (cláusula 5 - fls. 22), donde se conclui que as consequências inerentes à resolução do contrato devem ser carregadas aos apelantes.

De se observar que não vinga a asserção de que as partes ajustaram a prorrogação verbal do prazo supracitado, eis que, em razão do pactuado pelas partes no instrumento escrito, a sua alteração somente produziria efeito se tivesse sido formalizada por escrito, em observância ao princípio da homogeneidade das formas, o que não ocorreu.

Nesse sentido, com a rescisão do contrato por culpa exclusiva dos adquirentes, a restituição dos valores pagos é devida, mediante a retenção da importância ajustada no contrato a título de perdas e danos - cinco por cento (5%) sobre o valor do contrato (cláusula 10.2 - fls. 24), que fica mantida nos termos em que pactuada ante a ausência de irresignação recursal específica.

Alfim, tendo em vista a necessidade de fixação de remuneração pelo trabalho adicional realizado pelo patrono da apelada na fase recursal e observados os parâmetros legais, com espeque no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, a verba honorária devida pelos apelantes é majorada de dez por cento (10%) para doze por cento (12%) sobre o valor da causa.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

DIMAS RUBENS FONSECA

RELATOR