



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355449

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004624-29.2024.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VITACON 37 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., são apelados RENATO ANDRIANI e MARINA CARNEIRO DE FREITAS ROQUE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 Desembargadores CARLOS ABRÃO (Presidente), LUIS FERNANDO CAMARGO DE BARROS VIDAL E PENNA MACHADO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

CARLOS ABRÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 76221 (Processo Digital)

Apelação nº 1004624-29.2024.8.26.0004

Comarca: São Paulo (1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa)

Apelante: **VITACON 37 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Apelado: **RENATO ANDRIANI E MARINA CARNEIRO DE FREITAS ROQUE**

Juiz sentenciante: José Carlos de França Carvalho Neto

APELAÇÃO - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDOS DE RESTITUIÇÃO DE VALORES E DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA - RECURSO.

1- RESCISÃO CONTRATUAL - CELEBRAÇÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - IMPOSSIBILIDADE DE FINANCIAMENTO - DEMORA INJUSTIFICADA PARA BAIXA DA GARANTIA - POSTERIOR AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS NA MATRÍCULA - NOVA NEGATIVA DE FINANCIAMENTO PELO BANCO - IMPEDIMENTO À CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO - RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA VENDEDORA CONFIGURADA.

3- DANO MORAL - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL - DIVERSOS CONTATOS NA TENTATIVA DE REGULARIZAR A DOCUMENTAÇÃO - RESCISÃO SOLICITADA POR ORIENTAÇÃO DA PRÓPRIA VENDEDORA - INÉRCIA DA RÉ - DECORRIDOS MESES SEM RETORNO OU DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS - AUTORES QUE, INCLUSIVE, JÁ HAVIAM SOLICITADO PROJETO DE REFORMA DO IMÓVEL - DANO MORAL CONFIGURADO - INDENIZAÇÃO QUE NÃO COMPORTA ALTERAÇÃO - PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE.

4- RECURSO DESPROVIDO, MAJORADA A VERBA HONORÁRIA.

prolatada de fls. 296/301, julgando parcialmente procedente a ação para *“determinar a rescisão do contrato firmado entre as partes, por culpa da ré e, por consequência, condená-la a restituir todos os valores pagos pelos autores, totalizando R\$ 219.000,00, corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP, a partir dos desembolsos, e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação até 29 de agosto de 2024 e, a partir de 30 de agosto de 2024, acrescidos de correção monetária pelo IPCA, apurado pelo IBGE, e juros moratórios segundo a Taxa Selic, descontada a variação do IPCA no período e desconsiderando-se eventuais juros negativos, bem como ao pagamento de indenização por danos morais, na importância de R\$ 5.000,00, a cada autor, perfazendo a quantia de R\$ 10.000,00, corrigida monetariamente pela tabela prática do TJSP, a partir desta data, e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação até 29 de agosto de 2024 e, a partir de 30 de agosto de 2024, acrescida de correção monetária pelo IPCA, apurado pelo IBGE, e juros moratórios segundo a Taxa Selic, descontada a variação do IPCA no período e desconsiderando-se eventuais juros negativos”* imputando à demandada o adimplemento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor condenatório atualizado, de relatório adotado.

A requerida alega que não houve descumprimento contratual de sua parte, embora inicialmente o financiamento do imóvel tenha sido inviabilizado pela alienação fiduciária em favor do Banco Original, a restrição foi baixada aos 15.12.2023 (conforme AV.11), ajuizamento da presente ação apenas aos 19.03.2024, informação de existência de pendências trabalhistas que configura alteração do motivo da recusa do financiamento em réplica, opção dos autores cadastrarem novo processo, inexistência de tais pendências no primeiro pedido de financiamento, fato que não motivaria o indeferimento do financiamento, nenhum risco à sua saúde, caberia aos autores comunicarem o ocorrido para que a certidão de objeto e pé fosse providenciada, distrato feito em 07.11.023, antes da data de vencimento do crédito (09.01.2024), descabimento da condenação ao pagamento de indenização por danos morais, pede sua redução, aguarda provimento (fls. 304/315).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 316/317).

Regularmente processado (fls. 318).

Contrarrazões (fls. 321/326).

Houve remessa (fls. 328).

É O RELATÓRIO.

O recurso não prospera, majorada a verba honorária.

Cuida-se de ação de cobrança cumulada com indenização por danos morais na qual os demandantes informam que celebraram um compromisso de compra e venda de unidade autônoma com a requerida, financiando parte do valor, porém, por conta de restrições em nome da requerida (débitos trabalhistas e alienação fiduciária), tiveram o financiamento junto ao Banco Santander negado, requerendo a rescisão do contrato e o pagamento de indenização pelos danos morais sofridos.

Salienta-se, de proêmio, que se sujeitam à reapreciação tão somente as matérias elencadas nas razões recursais, em respeito ao princípio do *tantum devolutum quantum appellatum*, em consonância com o artigo 1.013, caput, do CPC.

Ao contrário do alegado pela recorrente, os autores, desde a petição inicial, apontaram como impeditivos à obtenção do financiamento tanto a alienação fiduciária quanto as pendências trabalhistas, não havendo alteração da causa de pedir em sede de réplica.

Conforme ofício do Santander (fls. 260/265) o primeiro processo de financiamento iniciado pelos autores tinha crédito aprovado até 31.10.2023, entretanto, durante o processo de análise, constatou-se a existência de alienação fiduciária na matrícula do imóvel, inviabilizando a operação.

Referida alienação foi averbada aos 03.03.2023 (fls. 273/278), quase seis meses antes da assinatura do compromisso de venda e compra (fls. 16/34), entretanto, em 02.10.2023 a requerida ainda não havia providenciado a baixa da restrição, estimando que o faria dentro de 15 (quinze) dias (fls. 56).

O prazo não foi cumprido pela Vitacon, a qual só deu retorno aos autores em 20.10.2023, após ser cobrada pela segunda vez (fls. 54/55), quando então solicitou prazo adicional de mais 15 (quinze) dias para providenciar a baixa, todavia, a liberação

da alienação ocorreu somente aos 15.12.2023 (AV. 11 da matrícula nº 147.975 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - fls. 273/278), quando já havia expirado o prazo do primeiro financiamento, obrigando os autores a iniciarem um novo processo para aprovação do crédito.

Contudo, durante a nova análise, o Santander identificou um débito trabalhista em nome da requerida (fls. 47), que motivou a averbação de indisponibilidade de bens na matrícula do imóvel objeto da operação.

A indisponibilidade foi averbada aos 18.10.2023, quando os autores ainda aguardavam a baixa da alienação fiduciária, entretanto, mais uma vez, a Vitacon não tomou as providências para regularizar a documentação, o que ocasionou nova recusa no processo de financiamento.

E, ainda que se considere que uma única pendência trabalhista não seria suficiente para colocar em risco a saúde financeira da demandada, fato é que a ação resultou na indisponibilidade do bem objeto do litígio, impossibilitando a formalização do financia-

mento e, conseqüentemente, a concretização do negócio jurídico.

O distrato foi requerido aos 07.11.2023, antes mesmo da baixa da alienação fiduciária, a qual só foi averbada aos 15.12.2023, sendo a restrição trabalhista apenas mais uma fator a justificar o distrato, já que a Vitacon não cumpriu com sua obrigação, celebrando compromisso de compra e venda de imóvel com restrições que impediam o financiamento pelo banco.

Importante destacar que, conforme troca de e-mails, documentos não impugnados pela ré, a própria funcionária da vendedora (Andrea, do setor financeiro) orientou os autores a requererem o distrato (fls. 52), o que torna irrelevante o fato do crédito do segundo financiamento ter vencimento apenas em 09.01.2024.

Não bastasse, aos 19.11.2024, oito meses após o ajuizamento da demanda, a indisponibilidade de bens pela Justiça do Trabalho ainda não havia sido baixada (fls. 273/278).

Restou, portanto, configurada a culpa exclusiva da apelante pela frustração do negócio jurídico.

A esse respeito:

Compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre particulares. Ação de reintegração de posse c.c. rescisão do contrato e indenização por perdas e danos. Sentença de procedência parcial. Documentação incompleta dos vendedores, com anotação de débitos trabalhistas e de pendências fiscais e administrativas na empresa de um deles. Indicação de conta para recebimento de crédito de terceira pessoa alheia ao negócio. Questões que dificultam a concessão do crédito necessário para adimplemento do contrato. Inexistência de culpa da compradora na impossibilidade de contratação de financiamento imobiliário, a afastar o direito de retenção ou a indenização por perdas e danos. Restituição da quantia paga a título de preço do negócio, com retorno das partes ao "status quo ante". Assistência judiciária em favor da ré revogada, ausente condição de hipossuficiência da documentação juntada aos autos. Apelos providos em parte. (TJSP; Apelação Cível 1007405-62.2019.8.26.0048; Relator (a): Soares Levada; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/02/2021; Data de Registro: 12/02/2021)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Informação expressa no contrato de que o imóvel adquirido estava apto para financiamento imobiliário – Posterior informação de que o imóvel possuía pendências na documentação – Falta de entrega da documentação, pelo vendedor, no prazo estipulado no compromisso de compra e venda – Rescisão do contrato, com devolução em dobro do valor do sinal – Dano moral caracterizado – Particularidades do caso concreto que justificam a indenização – Falha na prestação do serviço de intermediação – Legitimidade passiva e responsabilidade solidária da intermediadora mantidas – Recurso da corré Única Empreendimentos Imobiliários não provido e recurso da autora provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 0014891-38.2011.8.26.0229; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 17/10/2019; Data de Registro: 17/10/2019)

Com relação ao dano moral, a segunda demandante pretendia adquirir sala comercial para atendimento de seus pacientes, chegando a realizar projeto de reforma com arquiteta (fls. 65/66), além de ter contatado a recorrente por diversas vezes buscando regularizar a documentação.

Durante mais de três meses os autores trocaram e-mails com a vendedora sem conseguir resolver o impasse. De forma reiterada solicitaram a baixa da alienação fiduciária, porém, sem sucesso. Diante da inércia da requerida, aos 07.11.2023, requereram o distrato, realizando diversos contatos, inclusive por telefone, não obtendo qualquer posicionamento da Vitacon, a qual não entregou a documentação para liberação do financiamento e não restituiu os valores pagos pelos autores.

Mesmo após o envio da notificação extrajudicial, seguida de dois e-mails cobrando um posicionamento (fls. 58/62), a única manifestação da requerida foi no sentido de que iria solicitar prioridade ao jurídico (fls. 63).

documentação ou devolver os valores pagos, gerou legítima frustração, insegurança e desgaste emocional aos autores, ultrapassando o mero aborrecimento, fazendo os demandantes jus à indenização por danos morais.

Nesse sentido:

Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual com pedidos cumulados de restituição de valores e indenização. Nulidade da sentença não caracterizada, já que devidamente fundamentada e na qual foram examinadas todas as objeções defensivas. Alegação de ilegitimidade passiva que havia mesmo de ser afastada à vista do quadro exposto na petição inicial. Impugnação à gratuidade processual deferida aos autores que não comportava acolhimento. Contrato que previa quitação do saldo do preço por meio de financiamento bancário. Autores que tiveram seu cadastro aprovado, mas não obtiveram o financiamento por terem os réus deixado de apresentar os documentos solicitados pelo Banco. Rescisão contratual autorizada. Cabimento da restituição integral dos valores pagos em parcela única (Súmula STJ nº 543), mas não da multa contratual, seja ante a dicção da Súmula TJSP nº 159, seja porque não se cuida de inadimplemento contratual por parte dos réus, a afastar o entendimento posto sob o Tema STJ nº 971. Indenização por danos morais devida e em concreto fixada em valor razoável. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1025815-92.2018.8.26.0602; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/01/2025; Data de Registro: 22/01/2025)

Apelação Cível. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Pleito de rescisão contratual por culpa das rés, restituição integral dos valores pagos e indenização por danos morais. Sentença de procedência. Apelo das requeridas. Inadimplemento das vendedoras. Não obtenção de financiamento que foi garantido aos compradores. Postura adotada pelas

promitentes vendedoras geradora da expectativa de que obteriam, em favor dos promitentes compradores, o financiamento imobiliário. Aplicação do instituto da "surrectio". Incidência dos juros moratórios a partir da citação. Dano moral configurado. Transtornos que ultrapassam o mero aborrecimento. Manutenção do "quantum" fixado na origem (R\$ 5.000,00). Valor adequado às peculiaridades do caso concreto e à dupla função do instituto. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1006509-41.2024.8.26.0566; Relator (a): Marrone Sampaio; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/03/2025; Data de Registro: 06/03/2025)

Assim, patente o direito à reparação, cabe manifestação quanto ao montante arbitrado.

Na fixação desse *quantum*, deve-se ter em mente que a indenização possui “*tríplice função, a compensatória, para mitigar os danos sofridos pela vítima; a punitiva, para condenar o autor da prática do ato ilícito lesivo, e a preventiva, para dissuadir o cometimento de novos atos ilícitos. Ainda, o valor da indenização deverá ser fixado de forma compatível com a gravidade e a lesividade do ato ilícito e as circunstâncias pessoais dos envolvidos*” (STJ, REsp 1.440.721/GO).

Em vista das especificidades do caso concreto, o valor indenitário fixado pelo juízo de primeiro grau, de R\$ 5.000,00

para cada autor, não comporta alteração, obedecendo aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, coadunando-se com as finalidades sancionatória, protetiva, preventiva e compensatória do dano moral, não implicando em enriquecimento sem causa.

Dessarte, é de rigor a manutenção da r. sentença recorrida, majorando-se os honorários advocatícios para 12% sobre o valor condenatório atualizado, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Registra-se, na oportunidade, não haver espaço para prequestionamento, porquanto a matéria fora amplamente analisada à luz dos dispositivos legais vigentes e jurisprudência.

Anote-se não caber ao julgador rebater todos os argumentos e raciocínios expendidos pelas partes, bastando a fundamentação de sua decisão, em atenção ao princípio do devido processo legal.

Nessa linha, a jurisprudência do STJ:

“Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram.

Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução.” (REsp nº 1.817.453/BA, Rel. Min. Herman Benjamin, 2ª Turma, julgado em 25/06/2019).

“Consoante jurisprudência desta Corte Superior, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, nem a indicar todos os dispositivos legais suscitados, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio. Nesse sentido, são os seguintes precedentes: AgRg no AREsp n. 55.751/RS, Terceira Turma, Relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 14.6.2013; AgRg no REsp n. 1.311.126/RJ, Primeira Turma, Relator o Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, DJe 22.5.2013; REsp n. 1244950/RJ, Terceira Turma, Relator o Ministro Sidnei Beneti, DJe 19.12.2012; e EDcl no AgRg nos EREsp n. 934.728/AL, Corte Especial, Relator o Ministro Luiz Fux, DJe 29.10.2009. Vale ressaltar, ainda, que não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional.” (Agravo em Recurso Especial nº 1.335.032/RS, Rel. Min. Marco Buzzi, decisão monocrática publicada no DJe de 23.09.2019)

Ficam advertidas as partes que, na hipótese de recurso infundado ou manifestamente incabível, estarão sujeitas às sanções correlatas.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, majorando a verba honorária para 12% sobre o valor condenatório atualizado.

CARLOS HENRIQUE ABRÃO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator