



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000372888**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015096-32.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado RELTTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA..

**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 ao recurso. 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), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

**ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 16300**

**Apelação Cível nº 1015096-32.2023.8.26.0002**

**27ª Câmara de Direito Privado**

**Comarca: São Paulo - Foro Regional de Santo Amaro - 12ª Vara Cível**

**Apelante: Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda**

**Apelado: Reltte Empreendimentos e Participações Ltda.**

**Interessados: Camila de Paulo Shibuya Oliveira e Rodrigo Luciano Leite**

**Juiz: Adriana Brandini do Amparo**

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos. Compromisso de compra e venda. Bem imóvel. Sentença de procedência. Inconformismo da parte ré. Não acolhimento. Autora firmou com os corréus, por intermédio da requerida “Quinto Andar”, um Termo de Compromisso de Compra e Venda, para aquisição de um imóvel. Hipótese em que a autora optou pelo cancelamento do contrato, em face do risco do negócio, sendo apresentado distrato, todavia, a parte ré lhe cobrou multa e informou que não devolveria o sinal. Desistência do negócio após obtenção de certidão positiva de débitos trabalhistas em que o promitente vendedor figura como parte. Requeridos que deram causa ao distrato do contrato. Inteligência do artigo 418, inciso II, do Código Civil. Desistência justificada, não se impondo a multa contratual e devida a devolução integral do sinal pago. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 633/638, que julgou procedentes os pedidos da petição inicial, para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e condenar os réus à devolução do sinal pago pela autora, corrigido monetariamente a partir do desembolso e acrescido de juros de mora a partir da citação. Pela sucumbência, condenou os réus a arcar com o pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios de 10% do valor da condenação.

A parte ré GRPQA Ltda (atual razão social da empresa Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda), ora apelante, sustenta que ausente irregularidade na cobrança

da multa rescisória, que as pendências encontradas na diligência estavam superadas e a apelada já havia aceitado prosseguir com a transação, restando evidente que a decisão de rescindir o contrato foi motivada unicamente por sua conveniência pessoal e que a não devolução do sinal à apelada é justificada, uma vez que ela não cumpriu com os termos acordados no contrato.

Recurso regularmente processado, com preparo (fls. 659/660) e contrarrazões (fls. 670/677).

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

**É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.**

Inicialmente, verifica-se que a parte ré, ora apelante, impugnou especificamente os termos da sentença, cumprindo o disposto no artigo 1010, incisos II e III, do Código de Processo Civil, não havendo que se falar em não conhecimento do recurso.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos ajuizada pela ora apelada, por meio da qual alega, em síntese, que firmou compromisso de compra e venda com os réus Camila de Paulo Shibuya Oliveira e Rodrigo Luciano Leite com intermediação da ré GRPQA Ltda.; que o sinal foi pago; que a ré GRPQA Ltda. informou que se tratava de imóvel de "risco moderado"; que optou por desistir da negociação; que a ré GRPQA Ltda. informou que não devolveria o sinal. Requereu a procedência do pedido, para declaração de rescisão do contrato e devolução dos valores pagos.

A r. sentença julgou procedente a ação, determinando a devolução do

sinal pago, e não merece reforma.

Apesar dos esforços da parte ré, ora apelante, a hipótese dos autos não se trata de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda sem justificativa da promitente compradora, ora apelada.

A autora optou pela rescisão contratual, pois o imóvel estava inapto para uma compra segura, uma vez que foram identificados 02 (dois) processos trabalhistas em que o promitente vendedor RODRIGO figura como parte, e, portanto, a comercialização desse imóvel poderia ser considerada fraude contra credores, podendo lhe causar graves problemas financeiros.

No presente caso, a certidão positiva de ações trabalhistas impede a continuidade do contrato, tendo a própria ré, ora apelante, classificado a negociação com a indicação de "risco moderado" (fls. 76/90, 112/113 e 200).

Assim, não há que se falar em desistência do contrato por questões pessoais da autora, e sim, pelo risco do negócio.

Incide, assim, o previsto na cláusula 9.2.1 (fl. 68):

*“9. Rescisão relacionada à Diligência - Poderá ocorrer a rescisão mediante comunicação ao Quinto Andar, nas hipóteses elencadas a seguir. Nesses casos, a parte responsável pelo pagamento da multa deverá seguir os mesmos critérios mencionados nos itens 8.2.1, 8.2.2 e 8.2.3, do presente CCV:*

*(...)*

*9.2.1. Impossibilidade de solução dos Apontamentos: Caso o Vendedor colabore efetivamente nos Esclarecimentos, mas não obtenha êxito para comprovar sua capacidade patrimonial ou solucionar os Apontamentos, ocorrerá a*

*rescisão do CCV, sem ônus para as Partes e, consequentemente, o sinal será devolvido ao comprador.”*

Cumpre ressaltar que a parte autora manifestou sua intenção de realizar o distrato do negócio desde 17.08.22, conforme *e-mail* de fl. 86, reiterado em 22.08.22 (fl. 83), dentro do prazo para manifestação quanto ao prosseguimento do negócio, como a própria ré informou no *e-mail* de fl. 83.

A alegação de que apontamentos foram solucionados, porque o alienante RODRIGO comprovou documentalmente sua capacidade financeira, apresentando extratos de investimentos e, assim, possível a cobrança da multa rescisória e não devolução do sinal, ante o disposto nas cláusulas 9.1 e 8.2.2, não se sustenta.

A própria ré informou que os dois processos ainda estão em fase inicial, com audiência de conciliação marcada para datas futuras (fl. 87).

A autora não era obrigada a aceitar o risco e o transtorno de, eventualmente, ter que se defender na lide trabalhista.

Destarte, se torna abusiva qualquer cláusula que impõe a perda significativa do montante, sendo que o valor pago de entrada de natureza de “arras”, integra o preço do imóvel e não pode ser retido em caso de rescisão contratual, por culpa exclusiva dos requeridos.

Com efeito o artigo 418, inciso II, do Código Civil, dispõe que:

*“Art. 418. Na hipótese de inexecução do contrato, se esta se der”.*

*II - por parte de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito e exigir a sua devolução*

*mais o equivalente, com atualização monetária, juros e honorários de advogado”.*

Dessa forma, é devida a devolução integral do sinal pago.

Assim, fica mantida a r. sentença, como motivado.

Nesse sentido:

*“APELAÇÃO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE MULTA CONTRATUAL – Sentença de procedência – Insurgência da ré – Desistência do negócio – Multa aplicada a comprador que desistiu do negócio após obtenção de certidão positiva de débitos trabalhistas de pessoa jurídica da qual a alienante é sócia única – Curso de 08 demandas trabalhistas contra a pessoa jurídica – Probabilidade de, ficando a pessoa jurídica insolvente, as execuções trabalhistas se voltarem contra sua sócia, e, por conseguinte, ao imóvel alienado durante o curso das demandas referidas – Avaliação de risco pela empresa intermediadora Quinto Andar que não tem força vinculante, devendo a compradora avaliar por si própria os riscos do negócio – Desistência justificada, não se impondo a multa contratual – Jurisprudência desta C. Câmara e deste E. TJSP – Recurso desprovido.” (Apelação Cível nº 1037510-76.2023.8.26.0114 - 6ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. COSTA NETTO – j. 21.08.2024)*

*“APELAÇÃO – Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Pronto - Ação de Rescisão Contratual c/c Declaratória de Inexigibilidade de Multa Contratual c/c Indenização Por Danos Materiais (Devolução de Quantias Pagas) com Pedido de Tutela de Urgência – Alega a autora que firmou com os corréus Eiki e Naomi, por intermédio do requerido “Quinto Andar”, um Termo de Compromisso de Compra e Venda, para aquisição de um imóvel,*

*tendo dado um sinal de R\$ 29.750,00, ocorre que em razão de diversas pendências financeiras, como processo de execução fiscal de nº 0554223-70.1998.4.03.6182, diante da ausência de expedição de certidão negativa de tributos federais e de dívida ativa, optou a autora pelo cancelamento do contrato em face do risco do negócio, sendo apresentado distrato, todavia, a requerida lhe cobrou multa no valor de R\$ 59.500,00 - Sentença de procedência. Apelação do requerido “GRPQA LTDA”, arguição preliminar de ilegitimidade passiva, no mérito, para que seja reconhecido a inexigibilidade e a ausência de conduta ilícita praticada pela apelante. Apelação dos requeridos EIKI e NAOMI, que a condenação seja direcionada exclusivamente a corré “Quinto Andar”, no que se refere na devolução integral de valores do sinal Exame: Descabimento - Preliminar de ilegitimidade passiva afastada, sendo solidária a responsabilidade dos fornecedores integrantes da cadeia de consumo, no qual respondem solidariamente independentemente de culpa, pelos danos causados aos consumidores, conforme os artigos 7º, parágrafo único, 14, §1º, I, II, II, 18, 25, § 1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor. Requeridos que deram causa ao distrato do contrato, em razão da descoberta pela compradora de diversas pendências financeiras dos proprietários do imóvel, como processo de execução fiscal e impossibilidade de expedição de certidões negativas, inteligência do artigo 418, II, do Código Civil - Decisão bem fundamentada e dentro da legislação processual - Sentença mantida – RECURSOS IMPROVIDOS.” (Apelação Cível nº 1016992-92.2023.8.26.0008 - 27ª Câmara de Direito – Rel. Des. LUÍS ROBERTO REUTER TORRO – j. 25.10.2024)*

Para fins de incidência do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça é o de que há requisitos cumulativos sem os quais não deve ensejar a respectiva majoração. São eles: decisão

recorrida proferida na vigência do Código de Processo Civil atual, o recurso não ser conhecido integralmente ou desprovido em decisão monocrática ou colegiado e preexistir condenação ao pagamento de honorários desde o Juízo de origem:

*"3. É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. (AgInt nos EREsp 1539725/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017)." (AgInt no REsp 1731129/SP, 4ª Turma, rel. Min. Marco Buzzi, j. 17.12.2019).*

*"3. Não estão presentes os requisitos cumulativos necessários para a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015 (cf. AgInt nos EREsp n. 1.539.725/DF, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 9/8/2017, DJe 19/10/2017)." (AgInt no REsp 1824326/RJ, 3ª Turma, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 17.2.2020).*

Ante o resultado do julgamento do recurso, com fundamento no §11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser majorados para 15% do valor da condenação.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **nega-se** provimento ao recurso.

**ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO**

**Relator**