



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000377380

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005180-45.2021.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes AGARPONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e EVENMORE JARDINS CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA., são apelados ROBERTO BOJCZUK CAMARGO e NEIDE CORNÉLIO LEÃO.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "JULGARAM o Recurso da correquerida AGARPONE desprovido e não conhecido o da EVENMOB. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 16 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1005180-45.2021.8.26.0001

Apelantes: Agarpone Empreendimentos Imobiliários Ltda e Evenmore Jardins Consultoria de Imóveis Ltda.

Apelados: Roberto Bojczuk Camargo e Neide Cornélio Leão

Interessados: Condomínio Edifício Clube Jaçanã e Even Construtora e Incorporadora S/A

Comarca: São Paulo

Voto nº 39650

Apelação. Embargos à execução e ação declaratória negativa c.c. pedidos condenatórios julgados em conjunto. Sentença de improcedência do pedido reconvenicional e parcial procedência dos pedidos iniciais, no que interessa ao desate. Inconformismo das requeridas AGARPONE e EVENMOB. Não acolhimento. 1. Danos morais configurados, diante dos apontamentos indevidos. Em que pese a ausência de assinatura no distrato, a desistência de aquisição do imóvel pelos compradores era de conhecimento da ré, diante de várias comunicações expressas acerca da desistência do negócio, sendo inequívoca a intenção dos autores em desfazê-lo. 2. ½ do valor pago a título de sinal deve ser devolvido aos compradores, devidamente corrigido desde o desembolso, com juros a partir da citação. 3. Quanto aos honorários de sucumbência foram devidamente fixados no valor equivalente a 10% da condenação pecuniária somada aos débitos declarados inexigíveis (proveito econômico), nos moldes do art. 85, § 2º do CPC. 4. Não há interesse recursal da correquerida EVENMOB, uma vez que a r. sentença não a condenou a indenizar os apelados em danos materiais. Sentença mantida. Recurso da correquerida AGARPONE desprovido e não conhecido o da EVENMOB.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelas requeridas em face da r. sentença de fls. 553-564 que, em embargos à execução e ação declaratória negativa cumulada com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pedidos condenatórios, JULGOU IMPROCEDENTES os pedidos contidos nos embargos opostos por ROBERTO BOJCZUK CAMARGO e NEIDE CORNÉLIO LEÃO (Processo nº 1020874-54.2021.8.26.0001) à execução fundada em título extrajudicial movida por EVENMORE JARDINS CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA (Processo nº 1031756-12.2020.8.26.0001). JULGOU IMPROCEDENTE o pedido reconvenicional (Processo nº 1005180-45.2021.8.26.0001), nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. De outro lado, JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais contidos formulados no processo nº 1005180-45.2021.8.26.0001, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

a) DECLARAR a inexigibilidade do valor de R\$ 258.816,38, relativo ao preço do contrato 0306306000B0128 (unidade 128, Torre B) do empreendimento Clube Jaçanã, bem como de qualquer débito relativo à aquisição, não ultimada, da unidade nº 135 da Torre B do mesmo empreendimento; b) CONDENAR o requerido CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CLUBE JAÇANÃ à restituição do valor de R\$ 448,87, pago pelos autores a título de taxa de condomínio, de forma integral e em única parcela, corrigido monetariamente pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo desde o desembolso e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação; c) CONDENAR as corrés EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A e AGARPONE EMPREENDIMENTOS, solidariamente, à restituição do valor de R\$ 500,00, equivalente à 50% do sinal pago pelos autores em decorrência do contrato celebrado entre as partes, de forma integral e em única parcela, corrigido monetariamente pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo desde o desembolso



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação; d) CONDENAR a corré EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), para cada autor, em decorrência de negativação indevida, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo desde o arbitramento (Súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça) e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação (responsabilidade civil contratual). Sustenta a requerida Agarpone, em síntese, a inexistência de danos morais ante a ausência de ato ilícito praticado. Para tanto, afirma que o distrato somente é considerado válido e juridicamente eficaz se há a observação do rigorismo formal, qual seja, com a devida assinatura de ambas as partes, o que não ocorreu. Aduz que os próprios apelados não aceitaram os termos do Distrato, e, não havendo o aceite expresso (assinatura) não teria como a vendedora entender pela descontinuidade do negócio jurídico. Defende que o Termo de Desistência de fls. 95, não possui eficácia já que realizado posteriormente ao prazo contratual e legal para tanto, o que implicou estabilidade contratual e sua irretratabilidade, conforme § 12º do art. 67-A da Lei nº 13.786/18. Dessa forma, defende que, ainda que tenha negativado o nome dos autores, ora apelados, em momento algum o nome dos compradores permaneceu cadastrado nos órgãos de proteção ao crédito de forma indevida, dada a inobservância do rigorismo formal. Quanto aos juros de mora, alega que deve incidir do trânsito em julgado da r. sentença por se tratar de rescisão contratual por desistência dos compradores. Invoca a aplicação do Tema 1.002 do C. Superior Tribunal de Justiça. Quanto à fixação dos honorários sucumbenciais, alega que não é possível a fixação

de honorários com base em valores inexigíveis. No que tange à reconvenção, afirma que mesmo o juízo a quo julgando improcedente a reconvenção proposta ele condenou as requeridas a restituição do valor de R\$ 500,00 equivalente a 50% do sinal pago, pugnando pela parcial procedência do pleito reconvenacional.

Por sua vez, apela a requerida EVENMOB, sustentando, em síntese, que sua relação com os apelados se restringia a questão envolvendo a comissão de corretagem, não havendo de se falar em condenação com relação aos demais pedidos da exordial. Destaca sua ilegitimidade passiva para responder perante os pedidos das apeladas quanto à rescisão do contrato firmado exclusivamente com a vendedora Agarpone. Discorre acerca da inexistência de solidariedade com a vendedora Agarpone. Defende a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Sublinha que restou reconhecida pelo C. Superior Tribunal de Justiça a validade da cláusula que transfere ao consumidor o pagamento da comissão de corretagem. Alega a inexistência de responsabilidade pelo suposto dano moral. Ao cabo, requer seja julgado improcedente o pedido da parte apelada quanto aos danos materiais, acolhendo a preliminar de ilegitimidade passiva quanto aos pontos da condenação, a rescisão ter sido por culpa exclusiva dos compradores.

Contrarrazões apresentadas às fls. 635-655 e 656-664.

É o conciso relatório.

Os recurso da correquerida Agarpone não merece provimento.

Inicialmente, os danos morais restaram

devidamente configurados nos autos, diante dos apontamentos indevidos às fls. 130/131, em razão da extinção do vínculo contratual.

No caso, em que pese a ausência de assinatura no distrato, a desistência de aquisição do imóvel pelos compradores era de conhecimento da ré, diante de várias comunicações expressas acerca da desistência do negócio, sendo inequívoca a intenção dos autores em desfazê-lo, consoante diversos e-mails trocados entre as partes (fls. 94, 96 e 97) e prints coligidos aos autos pelas corrés Even e Aargapone (fls. 378-379).

Consoante bem decidido:

Seja como for, em razão da extinção do vínculo contratual, não há que se falar em inadimplência quanto aos valores referentes à unidade residencial 128, Torre B (excetuados os valores de corretagem). De rigor, portanto, declarar inexigível, em relação aos autores, o débito no valor de R\$ 258.816,38, relativo ao preço do contrato 0306306000B0128 (unidade 128, Torre B) do empreendimento Clube Jaçanã (fls. 55/86). Reputo, assim, configurado na espécie dano moral indenizável em razão dos apontamentos indevidos às fls. 130/131, efetuados pela corré EVEN CONTRUTORA. Isso porque o protesto indevido, bem como a inserção do nome em cadastro de inadimplentes, por obrigação inexigível, mostram-se aptos a configurar ofensa a direito da personalidade, dando ensejo ao dever de compensar os danos morais suportados, que se configuram in re ipsa. Entendo razoável o arbitramento de R\$ 5.000,00

para cada autor a título de danos morais, quantia que está em conformidade com os danos extrapatrimoniais experimentados e, ainda, atende aos fins da teoria do desestímulo. Por fim, anoto que outros argumentos eventualmente deduzidos no processo não são capazes de, em tese, infirmar a presente conclusão. No mais, as corrés informam que a negativação já foi devidamente baixada (fl. 379).

No caso, o sinal representa adiantamento de parte do preço do imóvel, e, por isso incabível a sua retenção de metade do valor pago, no momento da comunicação da desistência.

Assim, 1/2 valor pago a título de sinal deve ser devolvido aos compradores, devidamente corrigido desde o desembolso, com juros a partir da citação.

Nesse sentido:

*APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – LOTE IMOBILIÁRIO – RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR INADIMPLENTO DO PREÇO – PARCIAL PROCEDÊNCIA – RESOLUÇÃO COM RETENÇÃO DE 20% DAS PRESTAÇÕES PAGAS E TAXA MENSAL DE FRUIÇÃO DE 0,5% - INCONFORMISMO DA VENDEDORA – ACOLHIMENTO PARCIAL – Nulidade da sentença por omissão e vício de fundamentação não verificada – Não aplicação da Lei nº 13.786/18 aos contratos celebrados antes de sua vigência – Retenção majorada para 25% – Inadimplemento já no primeiro ano da execução contratual – **Impossibilidade de retenção de arras confirmatórias** – Lote de terreno sem edificação – Impossibilidade de exploração econômica imediata – Precedentes desta Corte e do STJ – Fixação de taxa de fruição que não foi objeto de recurso – Majoração da alíquota ora obstada, a fim de evitar enriquecimento sem causa – Responsabilidade dos adquirentes pelo pagamento de IPTU, taxas condominiais ou associativas e taxa de fruição que deve perdurar até a reintegração de posse – Juros*

de mora incidentes a partir do trânsito em julgado (Tema 1.002/STJ) – Rescisão por culpa dos compradores – Base de cálculo dos honorários advocatícios – Condenação dos réus – Sentença reformada em parte – DERAM PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO.

(TJSP; Apelação Cível
1035909-65.2019.8.26.0602; Relator
(a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/02/2023; Data de Registro: 17/02/2023)

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Rescisão contratual – Legislação consumerista – Aplicação – Desistência dos compradores – Devolução de parcelas pagas – Restituição que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor, admitida a retenção do montante, em 20% da quantia paga, o que inclui a remuneração pelas despesas administrativas – Inteligência do art. 53, do CDC e das Súmulas nºs 01 e 02 deste Tribunal – **Arras que integram o valor a ser devolvido** – Descabimento de cobrança pela fruição do bem, em razão de se tratar de lote de terreno sem edificação – IPTU e taxas devidos pelos compradores, até a efetiva reintegração de posse – Juros de mora a partir do trânsito em julgado – Recurso parcialmente provido.*

(TJSP; Apelação Cível
1030635-20.2019.8.26.0506; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2022; Data de Registro: 25/02/2022)

*em>REINTEGRAÇÃO DE POSSE -COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Rescisão por inadimplemento dos réus - Retenção a ser efetivada pela promitente vendedora a título de indenização por eventuais prejuízos decorrentes do desfazimento do negócio – Retenção de 25% sobre os valores pagos a título de preço bem fixada – Irretroatividade da Lei nº 13.786/2018 aos contratos anteriormente firmados – **Perda do sinal – Inadmissibilidade – Natureza de arras confirmatórias** – Na indenização decorrente da rescisão contratual que repõe as partes ao estado anterior à contratação,*

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

devem ser indenizadas as acessões e benfeitorias de qualquer natureza, considerando-se que a posse era de boa-fé, não se podendo excluir nem mesmo as voluptuárias – Taxa de fruição indevida pela ausência de edificação pela vendedora - Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível
1009641-66.2020.8.26.0269; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapetininga - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/01/2024; Data de Registro: 24/01/2024).

Quanto à fixação dos honorários de sucumbência foram devidamente arbitrados no valor equivalente a 10% da condenação pecuniária somada aos débitos declarados inexigíveis (proveito econômico), nos moldes do art. 85, § 2º do Código de Processo Civil.

Em casos análogos, já decidiu este E. Tribunal:

*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Bancários - Apelo acolhido arbitrando indenização por dano moral - Alegação de omissão/obscuridade por não computar expressamente o valor inexigível no cômputo do percentual de verba honorária - Inocorrência – Decaimento invertido com incidência do NCPC, **art. 85, § 2º, cuja base de cálculo dos honorários advocatícios é a condenação que corresponde ao proveito obtido na ação/recurso (pedido declaratório mais pedido indenizatório acolhidos)** – Embargos declaratórios acolhidos para isso esclarecer.*

(TJSP; Embargos de Declaração Cível
1040799-72.2017.8.26.0002; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/09/2019; Data de Registro: 02/09/2019)

AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – Sentença de procedência – Recurso do autor – Negativação indevida – Caracterizados os danos morais, em virtude da inscrição indevida

*do nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito – Indenização corretamente arbitrada pelo duto juízo a quo em R\$5.000,00, à luz dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade – Termo inicial dos juros moratórios, todavia, que deve ser a data do evento danoso – Inteligência da Súmula 54, STJ – **Base de cálculo dos honorários advocatícios – "Proveito econômico" que compreende o valor declarado inexigível e a indenização por danos morais** - Sentença parcialmente reformada - Recurso parcialmente provido.*

(TJSP; Apelação Cível 1000430-57.2023.8.26.0606; Relator (a): Marco Fábio Morsello; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/01/2024; Data de Registro: 22/01/2024)

Por fim, não há de se falar em parcial procedência da reconvenção, haja vista que a devolução do sinal pago, integra os pleitos da ação originaria, pois havia expressa possibilidade de desistência e retenção de 50% do valor pago a título de sinal.

Passa-se à análise do recurso da correquerida EVENMOB.

Requer seja julgado improcedente o pedido da parte apelada quanto aos danos materiais, acolhendo a preliminar de ilegitimidade passiva quanto aos pontos da condenação.

Vê-se que não há interesse recursal da correquerida EVENMOB, uma vez que a r. sentença não a condenou a indenizar os apelados em danos materiais.

Na lição de Cândido Rangel Dinamarco que, "para que se reconheça à parte interesse em recorrer, é bastante, desse ponto de vista, que a eventual interposição do recurso lhe abra o ensejo de alçar-se a situação mais favorável do que a que lhe adveio da decisão impugnada" (Capítulos de sentença. São Paulo: Malheiros, 2002. pp. 102 e 103).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso da correquerida AGARPONE e NÃO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

CONHEÇO DO RECURSO da correquerida EVENMOB.

Em razão da sucumbência em sede recursal, majoro os honorários devidos a patrona da parte autora para 12% da condenação pecuniária somada aos débitos declarados inexigíveis.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator