



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000400067

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004531-74.2024.8.26.0066, da Comarca de Barretos, em que é apelante ROSELI FERREIRA DA SILVA, é apelado LUCAS RODRIGUES DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, deram-lhe parcial provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1004531-74.2024.8.26.0066

APELANTES: Roseli Ferreira da Silva

APELADO: Lucas Rodrigues dos Santos

INTERESSADOS: Fort Contábil Barretos Ltda. e Bruna
Borges da Costa Freire

COMARCA: Barretos – 3ª Vara Cível

Compromisso de Compra e Venda. Rescisão contratual. Devolução de valores pagos a título de sinal. Contrato que previa expressamente a devolução do sinal em caso de não aprovação do financiamento por motivos alheios à vontade das partes. Financiamento aprovado, mas não liberado a tempo pela Caixa Econômica Federal. Distrato firmado entre as partes sem imputação de culpa. Retenção do valor pela corretora a título de comissão não exime a vendedora da obrigação de restituir o sinal ao comprador. Comissão de corretagem que era obrigação da vendedora, conforme cláusula contratual expressa. Retenção do valor pago pelo comprador que viola o princípio da boa-fé objetiva e configura enriquecimento sem causa. Inovação recursal quanto à aplicação de multa contratual não conhecida. Pedido de gratuidade da justiça deduzido no recurso. Admissibilidade, nos termos dos artigos 98 e 99 do CPC. Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, parcialmente provido apenas para conceder a apelante o benefício da gratuidade da justiça.

VOTO nº 50.845

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou extinto o processo em relação a Ré Fort Contábil Barretos Ltda., improcedente a ação em relação a Bruna Borges da Costa Freire e parcialmente procedente a ação de devolução de valores cumulado com danos morais em

face de Roseli Ferreira da Silva. O magistrado, Doutor Helio Alberto de Oliveira Serra e Navarro, reconheceu a ilegitimidade passiva da Ré Fort Contábil, bem como apontou que a Ré Bruna apenas atuou como corretora autônoma. Salientou que restou incontroverso que o Autor e a Ré Roseli firmaram o compromisso particular de compra e venda de imóvel, negócio que foi intermediado pela corré Bruna. Salientou que ante a demora para liberação do valor financiado, as partes firmaram o distrato do compromisso de compra e venda, sem a imputação de culpa. Asseverou que o Autor faz jus ao ressarcimento do valor pago como sinal que deverá ser exigido apenas da corré Roseli, mas afastou o pedido de indenização por danos morais. Condenou a Ré Roseli a ressarcir ao autor o valor de R\$8.000,00 pago como sinal pelo compromisso de compra e venda, atualizado monetariamente pelos índices da tabela prática de atualização dos débitos judiciais do TJSP desde a rescisão do compromisso de compra e venda e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação inicial e até 28/08/2024, a partir de quando passará a ser atualizado pelo IPCA e acrescido de juros de mora calculados pela taxa SELIC e apurados nos termos do disposto no art. 406, § 1º, do Código Civil. Em razão do decaimento de metade de seus pedidos, imputou ao Autor o pagamento de 50% do valor das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrado em 15% do valor da condenação, bem como determinou que a Ré Roseli também arque com a outra metade

das mesmas verbas.

Apela a corré Roseli alegando que a r. sentença contém obscuridade ao condená-la à devolução de valores que não recebeu, uma vez que o sinal foi pago diretamente à corretora Bruna. Alega, ainda, omissão quanto à análise da cláusula 9, §1º do contrato, que previa a não devolução do sinal em caso de desistência, bem como da cláusula que estipulava multa de 10% do valor do imóvel, em caso de descumprimento contratual. Sustenta que o distrato firmado entre as partes não foi devidamente considerado e que a responsabilidade pela não concretização do negócio decorreu da dificuldade do Autor em obter financiamento bancário. Reivindica também o reconhecimento de crédito no valor de R\$ 16.000,00, referente à multa contratual e pleiteia os benefícios da justiça gratuita. Por fim, requer a reforma da sentença para julgar totalmente improcedente a ação e a condenação do Autor por litigância de má-fé.

Recurso tempestivo e respondido.

É o relatório.

Nos termos do art. 99, §3º, do CPC, a parte desfrutará dos benefícios da gratuidade mediante simples afirmação de que não tem condições de pagar as

custas processuais e os honorários advocatícios sem prejuízo próprio ou de sua família, presumindo-se pobre, até prova em contrário, quem afirmar essa condição.

A lei não impôs qualquer outra condição ao deferimento dos benefícios da justiça gratuita, de modo que há uma presunção *juris tantum* que milita em favor dos que requerem a gratuidade, sendo esta só ilidida se houverem elementos que a desautorizem.

Acrescente-se que o STF, ao se pronunciar sobre a matéria, entendeu que basta a mera alegação do interessado de que necessita do benefício para sua concessão: “*A garantia da CF, art. 5.º, LXXIV – assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos – não revogou a de assistência judiciária gratuita da Lei 1060/50, aos necessitados, certo que, para obtenção desta, basta a declaração feita pelo próprio interessado, de que a sua situação econômica não permite vir a juízo sem prejuízo de sua manutenção e de sua família. Essa norma infraconstitucional põe-se, ademais, dentro do espírito da Constituição, que deseja que seja facilitado o acesso de todos à justiça. (CF, art. 5.º, XXXV)*” (STF, 2.ª T., RE 205746-1-RS, rel. Min. Carlos Velloso, j. 26.11.1996, v.u., DJU 28.2.1997). No mesmo sentido: STF, 2.ª T., RE 206531-5-RS, rel. Min. Francisco Rezek, j. 16.12.1996.

No caso, não há elemento indicativo da possibilidade econômica da Ré, pois atualmente recebe auxílio por incapacidade temporária inferior a 3 salários mínimos, não se justificando, pois, a dúvida acerca da invocada condição de pobreza.

Se comprovado em eventual impugnação que a Ré faltou com a verdade, ficará ele sujeito às consequências daí advindas, inclusive ao pagamento de *“até o décuplo das custas judiciais”* (parágrafo único do art. 100 do CPC).

Lucas Rodrigues dos Santos ajuizou ação contra Fort Contábil Barretos Ltda., Bruna Borges da Costa Freire e Roseli Ferreira da Silva alegando que, firmou um contrato de promessa de compra e venda, realizando o pagamento da entrada no valor de R\$8.000,00 em favor da corretora Bruna, que se comprometeu a efetuar toda a negociação, garantindo que o valor da entrada seria repassado à vendedora Roseli. No entanto, apesar da aprovação do financiamento, a Caixa Econômica Federal não liberou os valores imediatamente para a quitação do imóvel e, após o decurso de mais de três meses do início da negociação, sem a liberação do financiamento, recebeu uma notificação extrajudicial da corré Roseli informando que ele estava em mora tanto em relação à entrada de R\$ 8.000,00 quanto à conclusão do negócio, uma vez que o contrato firmado previa o financiamento junto à Caixa como condição suspensiva.

Informa que entrou em contato com a corré Bruna, que se prontificou a resolver o problema e lhe retornar, mas a promessa não foi cumprida e a partir de então não mais atendeu aos seus chamados, bloqueando o aplicativo de conversa. Esclarece que a promitente vendedora Roseli propôs um distrato afirmando que o reembolso da entrada seria de responsabilidade da corretora, que não havia lhe repassado o valor. Por sua vez, a corré Bruna alegou que a corré Roseli combinou que a entrada seria correspondente a comissão de corretagem, não justificando a devolução. Por este motivo, ajuizou a ação requerendo a condenação das rés ao ressarcimento da quantia paga de R\$ 8.000,00, bem como ao pagamento de R\$ 5.000,00 a título de danos morais.

Inicialmente, quanto à preliminar de inovação recursal suscitada pelo Autor, verifica-se que, de fato, a corré Roseli traz em sede recursal argumentos não discutidos em sua contestação, especialmente, no que se refere à aplicação da multa contratual prevista na cláusula 9ª do contrato. Sobre o tema, estabelece o artigo 1.013, § 1º, do Código de Processo Civil que *"serão, porém, objeto de apreciação e julgamento pelo tribunal todas as questões suscitadas e discutidas no processo, ainda que não tenham sido solucionadas, desde que relativas ao capítulo impugnado"*.

Em análise dos autos, constata-

se que a matéria relativa à multa contratual não foi objeto de discussão na contestação apresentada pela corré Roseli, constituindo verdadeira inovação em sede recursal, o que é vedado pelo ordenamento jurídico.

Destarte, acolho parcialmente a preliminar para deixar de conhecer do recurso no ponto em que se refere à aplicação da multa contratual prevista na cláusula 9ª do contrato, por constituir inovação recursal.

No mérito, a questão central refere-se à obrigação de devolução do valor pago a título de sinal pelo Autor, no montante de R\$8.000,00.

A corré Roseli sustenta que não recebeu o valor do sinal, o qual teria sido retido pela corretora Bruna como pagamento de sua comissão, e que, portanto, não poderia ser condenada a restituir quantia que não recebeu. Argumenta, ainda, que o contrato previa a não devolução do sinal em caso de não conclusão do negócio por culpa do comprador.

O contrato de compra e venda celebrado entre as partes estabelecia que o valor total do imóvel seria de R\$160.000,00, dividido em duas parcelas: R\$8.000,00 a título de sinal, a ser pago no ato da assinatura do contrato, e R\$152.000,00, a ser pago mediante financiamento bancário junto à Caixa Econômica Federal, com prazo de 60

dias para pagamento.

A cláusula 11ª do contrato previa expressamente que os vendedores concordavam em remunerar os serviços prestados pela corretora Bruna Borges da Costa Freire na quantia de R\$8.000,00, valor que foi transferido na mesma data do pagamento do sinal pelo comprador. Portanto, resta claro que, embora o valor do sinal e da comissão de corretagem fossem idênticos, tratava-se de obrigações distintas: o pagamento do sinal era obrigação do comprador para com o vendedor, enquanto o pagamento da comissão de corretagem era obrigação do vendedor para com a corretora.

No caso em tela, é incontroverso que o contrato foi desfeito mediante distrato, em razão da demora na liberação do financiamento pela Caixa Econômica Federal. Não se pode atribuir culpa exclusiva ao Autor pela não conclusão do negócio, uma vez que o financiamento chegou a ser aprovado, apenas não foi liberado a tempo, situação que foge ao seu controle direto. Ademais, o distrato firmado entre as partes expressamente reconhece que *"em pese ter sido o financiamento em nome do distratante dois, qual seja, promitente comprador, ter sido aprovado, o Banco Caixa Econômica Federal até a data da assinatura deste distrato não liberou os valores"* (fls. 19).

Quanto ao argumento da corrê

Roseli de que não recebeu o valor do sinal, sendo este retido pela corretora como pagamento de sua comissão, tal circunstância não a exime da obrigação de restituir o valor ao Autor. Isso porque, conforme já destacado, a obrigação de pagar a comissão de corretagem era da vendedora, ora Apelante, não podendo ser transferida ao comprador, ora Apelado, o ônus decorrente do inadimplemento dessa obrigação.

No presente caso, a retenção do valor pago pelo Autor a título de sinal, com fundamento em uma relação jurídica distinta, ou seja, o pagamento de comissão de corretagem, viola o princípio da boa-fé objetiva e configura enriquecimento sem causa.

Ademais, o parágrafo único da cláusula 9ª do contrato expressamente prevê que *"caso o financiamento não seja aprovado por motivos do imóvel sem ser desistência e vontade alheia de ambos, não ocorrerá multa e será devolvido o sinal"*. Embora o financiamento tenha sido aprovado, a não liberação do valor no prazo estabelecido equipara-se à situação prevista na cláusula, uma vez que decorreu de circunstância alheia à vontade das partes, especialmente do Autor.

Quanto ao distrato firmado entre as partes, este apenas formaliza a rescisão do contrato de compra e venda, não dispondo expressamente sobre a

devolução ou retenção do sinal. Não se pode presumir que, ao firmar o distrato, o Apelado tenha renunciado ao direito de receber de volta o valor pago a título de sinal, especialmente considerando o princípio da boa-fé objetiva e a vedação ao enriquecimento sem causa.

Por fim, quanto ao pedido de condenação da Apelante por litigância de má-fé formulado pelo Apelado, entendo que não restaram configuradas quaisquer das hipóteses previstas no artigo 80 do Código de Processo Civil. A Apelante limitou-se a exercer seu direito constitucional de recorrer, apresentando argumentos que, embora improcedentes, não configuram conduta dolosa ou temerária.

Ante ao exposto, não conheço do recurso em relação à aplicação de multa contratual. No mérito, dá-se parcial provimento ao recurso apenas para conceder a gratuidade da justiça.

Pedro Baccarat

Relator