



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000407189

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014280-05.2023.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes CLEITON SANTOS FERNANDES SANTA ROSA e THALITA CRISTINA DE SOUZA FERNANDES, são apelados SINDONA IMÓVEIS ASSESSORIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e SO1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA,.

ACORDAM, em 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente), SANDRA GALHARDO ESTEVES E CASTRO FIGLIOLIA.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

JACOB VALENTE

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação nº 1014280-05.2023.8.26.0405

Apelante: CLEITON SANTOS FERNANDES SANTA ROSA E THALITA CRISTINA DE SOUZA FERNANDES

Apelado: SINDONA IMÓVEIS ASSESSORIA E S01 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Comarca: OSASCO

Voto nº 42621

***GRATUIDADE DE JUSTIÇA – Pedido de gratuidade em sede recursal – Deferimento dos benefícios somente para este ato, sem efeitos pretéritos ou futuros, de forma a não tolher o direito de acesso ao segundo grau.**

CONTRATO – INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA – Ação de rescisão c/c restituição de quantia paga e danos morais – Arguição da impossibilidade de contratação de financiamento junto à Caixa Econômica Federal e descumprimento contratual por atraso na entrega das obras – Sentença de parcial procedência, declarando a rescisão contratual, determinando a devolução de 50% dos valores pagos, ressalvada a quantia paga a título de corretagem – Pedido reconventional constante no pagamento dos débitos referentes a taxa de corretagem julgado procedente – Insurgência pelos autores – Descabimento – Financiamento que não foi aprovado na quantia pretendida por conta do aumento no endividamento dos autores, o que não pode ser imputado as rés – Autores que estavam cientes da necessidade de manter a renda exigida e livre de endividamentos – Prazo para conclusão da obra ainda não esgotado, não sendo possível a constituição das rés em mora – Comissão de corretagem que deve ser retida, ante as cláusulas contratuais que determinavam que a obrigação era de fazer e não de resultado – Serviço que foi devidamente prestado e por isso deve ser remunerado

— De rigor o pagamento dos débitos em aberto referentes a comissão de corretagem — Precedentes — Dano moral não configurado, visto não haver qualquer violação a honra ou dor de cunho emocional que possa ter ser atribuído às rés — Sentença mantida — Honorários recursais devidos e elevados em 2%, observada a gratuidade, suspensos estes ante a gratuidade de justiça deferida para o ato — Recurso desprovido.*

1. Trata-se de recurso de apelação tirado contra a r. sentença que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual de promessa de compra e venda c/c dano moral proposta por CLEITON SANTOS FERNANDES SANTA ROSA E THALITA CRISTINA DE SOUZA FERNANDES em face de SINDONA IMÓVEIS ASSESSORIA E SOL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, para o fim de declarar a rescisão contratual, por culpa dos autores, e condenar as rés a devolverem o montante de 50% sobre o valores pagos, ressalvada a quantia a título de comissão de corretagem, de uma só vez, devidamente corrigida desde a data de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, mas negar o pedido de condenação por danos morais.

Por conta da sucumbência recíproca, ficaram as partes responsáveis pelo pagamento das custas e despesas relativas aos atos que praticaram e aos honorários do adverso, ficando a parte autora condenada ao pagamento de 10% sobre a soma dos valores pretendidos a título de restituição da comissão de corretagem e danos morais (R\$ 34.004,20 e R\$10.000,00) e a ré ao pagamento do valor de R\$2.000,00, fixado por equidade.

Houve também pedido reconvenicional, constante no pagamento do valor remanescente da comissão de corretagem, que, após embargos de declaração, foi julgado procedente para o fim de determinar que os autores paguem a quantia prevista na planilha de fls. 291/292.

E, por conta da sucumbência, os autores reconvidados foram condenados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 20% sobre o valor da condenação da reconvenção.

Inconformados, apelam estes — fls. 524-541 — pretendendo, preliminarmente, a concessão dos benefícios da gratuidade, sob o argumento que, desde o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

indeferimento do pedido, houve piora na situação financeira familiar, juntando para isso os documentos de fls. 410/651.

No mérito, aduzem, em síntese, que a sentença ao apontar a culpa dos apelantes, desconsiderou que, conforme elencado na fl.03 da peça inaugural, os próprios prepostos da parte contrária garantiram a aprovação do financiamento pela Caixa até agosto de 2022, o que ocorreu somente em maio de 2024, visto que as apeladas não enviaram os documentos prometidos no momento correto.

Alegam que a obra deveria ter sido terminada em 20/08/2024, mas até a presente data ainda não foi iniciada, tratando-se, mais uma vez, de descumprimento contratual pelos recorridos.

Reiterando que a culpa pela rescisão contratual é dos recorrentes, defendendo o direito a uma justa indenização pelos danos morais vivenciados, clamam pela reforma da decisão, com a procedência dos pedidos iniciais e a consequente improcedência do pedido reconvenicional.

Recurso formalmente em ordem, devidamente processado, sem preparo, ante o pedido de gratuidade de justiça e com resposta às fls. 659-677.

Houve oposição ao julgamento virtual por parte do patrono dos autores às fls. 686.

Às fls. 691/694 foi proferido acórdão por esta Câmara não conhecendo do presente recurso, visto que a matéria discutida era de competência preferencial da Primeira Seção de Direito Privado.

Às fls. 706/710 foi proferido acórdão pela 5ª Câmara de Direito Privado suscitando conflito de competência, sob o argumento que a matéria é de competência comum entre as câmaras de direito privado.

Às fls. 713/717 foi proferido acórdão julgando procedente o conflito de competência e determinando o encaminhamento do presente recurso para esta Câmara.

É o relatório do necessário.

2. Por presentes os pressupostos de admissibilidade, passa-se à análise do apelo.

Primeiramente, de forma a não tolher o direito ao acesso ao duplo grau, concede-se aos apelantes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

os benefícios da gratuidade de justiça somente para este ato, sem efeitos pretéritos ou futuros, a teor do quanto autorizado pelo artigo 98, §5º, do CPC.

Ao mérito.

Depois de detida análise dos autos, conclui-se que os reclamos dos autores não comportam acolhida, como será demonstrado.

Pretendiam eles, por meio da presente ação, a rescisão do contrato de promessa de compra e venda livremente pactuado c/c devolução de quantia paga, ao fundamento de que as apeladas garantiram a aprovação do financiamento em seis meses após a assinatura do contrato, contudo, mais de oito meses após os documentos sequer haviam sido enviados, ficando os autores sem garantia alguma da aprovação, além disso o contrato previa o prazo para a conclusão da obra em 30 meses, contudo, até a data da distribuição da ação, as obras sequer haviam sido iniciadas, caracterizando quebra no contrato por parte das apeladas.

Suas alegações, entretanto, não convencem, porquanto a provas juntadas nos autos comprovam que as apeladas agiram com regularidade no desenrolar dos eventos.

Ainda que tenha tido atraso na apresentação da documentação dos autores, fato é que o motivo pelo qual o financiamento não foi aprovado no valor pretendido foi o aumento no endividamento do casal, conforme constante comprovado pela conversa de fls. 67/69, decisão esta tomada pela Caixa Econômica Federal, fato que inclusive embasou o pedido de gratuidade de justiça formulado pelos autores em fase recursal.

Embora não se ignore que lhe foram prestadas informações equivocadas a respeito do prazo de assinatura do contrato de financiamento, de certo que o documento por ambos assinados além de não prever o prazo para a assinatura, dizia expressamente em sua cláusula 5.1 que os compradores se obrigavam a manter o nome livre de restrições e a não comprometer sua renda, devido ao risco de inviabilizar a contratação do financiamento, o que de fato aconteceu.

Ou seja, não se pode negar que o fator determinante da não aprovação do financiamento pretendido foi o aumento do endividamento dos autores, o que não cabe responsabilizar os réus.

Em relação ao atraso na entrega das obras,

insta salientar que no momento da distribuição da ação o prazo para a conclusão da hora ainda não havia esgotado, prazo que só esgotará em 02/2025 (30 meses da assinatura do contrato + 180 dias de prorrogação) não podendo constituir, por si só, os réus em mora.

Assim, tendo em vista que os autores desde janeiro de 2022 não honram com os pagamentos acordados e não possuem interesse na continuação do contrato, de rigor a declaração da rescisão do contrato por culpa dos contratantes.

A respeito da taxa de corretagem certa é a sua retenção, visto ter sido obrigação firmada em contrato autônomo de prestação de serviços, em consonância com o entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça por ocasião do julgamento do REsp 1.599.511/SP, submetido à sistemática dos recursos repetitivos (Tema 938), e que não se confunde com o distrato do contrato principal.

Além disso, é claro em suas cláusulas contratuais que os serviços prestados são considerados de meio e não resultado, sem qualquer garantia de obtenção do financiamento na forma requerida.

Confira-se:

CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES

Os **CONTRATANTES** declaram-se cientes de que os serviços prestados pela **CONTRATADA** são considerados de meios e não de resultados, sendo devido o pagamento em qualquer circunstância, ainda que o crédito dos **CONTRATANTES** não seja aprovado, pelo não preenchimento das condições impostas pelo agente financeiro.

Não serão igualmente causa para liberação do pagamento do preço avençado no presente contrato: a) a desistência do negócio por parte dos **CONTRATANTES**; b) a não aprovação do crédito dos **CONTRATANTES**, em razão de ausência de requisitos relativos à capacidade de endividamento e outros que tornem inviável a celebração de contrato com a instituição financeira; c) a rescisão do contrato de compra e venda firmado com a construtora, por iniciativa de qualquer das partes, e qualquer que seja sua motivação.

Ou seja, tendo o serviço sido efetivamente prestado, o que se comprova pelas conversas de fls. 59/70, não há o que se falar em devolução de valores.

E, por consequência, necessário o pagamento da quantia restante para a quitação da comissão de corretagem, sendo procedente o pedido reconvencional.

Nesse sentido:

"PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Imóvel. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição da quantia paga e indenização por danos morais. 1. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Nulidade da sentença não configurada. A prova testemunhal afigura-se desnecessária, uma vez que a prova documental já carreada aos autos foi suficiente para nortear o livre convencimento judicial motivado. 2. Alegação de que a ré garantiu a aprovação do financiamento imobiliário. Não comprovação. Impossibilidade de impor essa obrigação ao corretor, que intermediou a venda do imóvel, já que o compromisso de compra e venda estabeleceu expressamente que o financiamento imobiliário seria feito por conta e risco do promitente comprador. Rescisão do contrato por recusa do crédito que ocorreu por culpa dos autores. Incidência da multa contratual de 50%. Admissibilidade, tendo em vista que o contrato foi celebrado após a vigência da Lei 13.786,2018. Aplicabilidade do artigo 67-A da Lei 4.591/64. Comissão de corretagem. Impossibilidade de restituição, pois o encargo foi objeto de contrato em separado, devidamente assinado pelos autores, com a especificação pormenorizada dos valores pagos à cada autônomo e declarações de ciência de como os pagamentos das comissões seriam feitos. Recurso não provido, com majoração da verba honorária exclusivamente em favor da ré." (TJSP; Apelação Cível 1015128-21.2021.8.26.0224; Relator (a): Marco Fábio Morsello; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2022; Data de Registro: 06/06/2022)

"LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. Pertinência subjetiva da ação. Ilegitimidade passiva ad causam corretamente reconhecida, vez que apenas figurou como compromissária vendedora a incorporadora responsável pelo empreendimento. Demanda que se fundamenta na rescisão contratual em decorrência da negativa de concessão de financiamento, não alegada a ocorrência de atrasos nas obras ou existência de vícios construtivos. Preliminar afastada. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Possibilidade de revisão de cláusulas contratuais que decorre do próprio sistema jurídico (arts. 478 e 480 do CC e art. 6º, V, do CDC). Relativização da pacta sunt servanda. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Adesividade contratual. Licitude.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

RESCISÃO CONTRATUAL. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Resolução postulada pela promitente-compradora. Alegação de retardo na obtenção do financiamento imobiliário, em razão de negligência da incorporadora. Desacolhimento. Inadimplemento contratual das rés não comprovado (art. 373, I, do CPC). Resolução do contrato por desistência do promitente comprador (consumidor). Admissibilidade. Restituição dos valores efetivamente pagos. Disposição contratual que determina a retenção de 30% do valor pago. Abusividade manifesta. Incidência da Lei nº 13.786/2018. Dever jurídico e moral de reembolso. Medida que visa evitar o enriquecimento sem justa causa. Retenção de 25% dos valores pagos pelo consumidor a título de indenização pelas perdas e danos experimentados pela ré. Plausibilidade e adequação. Precedentes do C. STJ. Aplicabilidade das Súmulas 1 e 2 da Seção de Direito Privado desta Corte e da Súmula 543 do STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Validade da transferência ao consumidor da obrigação de pagar tal verba, desde que conferido destaque para o respectivo valor. Orientação do C. STJ firmada no REsp n. 1.599.511/SP, julgado sob o rito do art. 1.036 do CPC/2015. Verba de corretagem que é devida ainda que o negócio intermediado não se efetive em função da impossibilidade financeira do pretendo adquirente (art. 725 do CC). TAXA SATI. Abusividade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar tal verba. Orientação do C. STJ firmada no REsp n. 1.599.511/SP, julgado sob o rito do art. 1.036 do CPC. Repetição simples do valor indevidamente pago. CLÁUSULA CONTRATUAL. Pleito de nulidade de cláusula contratual que condiciona a construção do imóvel à obtenção do financiamento. Cláusula em tese nula. Demanda que se fundamenta, contudo, no pleito de resolução, não havendo pedido de simples revisão do negócio. Análise despicienda. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1029974-77.2020.8.26.0224; Relator (a): Rômulo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2022; Data de Registro: 24/02/2022)

E não havendo qualquer irregularidade que possa ser imposta a ré, não há como indenizar os autores por dano moral, além não haver qualquer violação de sua honra ou dor de cunho emocional que justifique a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pretendida indenização, tratando-se de mero dessabor contratual.

Mantida, pois, a decisão cuja reforma se persegue, fixando-se honorários recursais em proveito do adverso em 2% sobre a soma dos valores pretendidos a título de restituição da comissão de corretagem e danos morais (R\$34.004,20 e R\$10.000,00), suspensos estes ante a gratuidade de justiça concedida para este ato.

Sem majoração de honorários no que tange a reconvenção, visto terem sido fixados no máximo permitido em lei.

Mais é desnecessário.

3. Nega-se, pois, provimento ao recurso, nos termos do presente acórdão.

JACOB VALENTE

Relator