



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406004

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1050431-10.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes ALINEIA APARECIDA DA SILVA RODRIGUES DE SOUZA DIAS (JUSTIÇA GRATUITA), ANTONIO CARLOS DE SOUZA DIAS (JUSTIÇA GRATUITA) e MARCOS ROBERTO DA SILVA RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados SERGIO PAULO LOPES e DANITIELE ALINE CORREIA LOPES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº:

APELAÇÃO Nº: 1050431-10.2021.8.26.0576

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – 3ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DR. GLARISTON RESENDE

APELANTES: ALINEIA APARECIDA DA SILVA RODRIGUES (DE SOUZA DIAS) E MARCOS ROBERTO DA SILVA RODRIGUES E ANTONIO CARLOS DE SOUZA DIAS

APELADOS: SÉRGIO PAULO LOPES E DANITIELE ALINE CORREIA LOPES

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE COBRANÇA (Multa Contratual) C.C. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE.

I. Caso em Exame

Ação de cobrança de multa contratual e pedido de indenização por dano moral movida por promitentes vendedores contra promissários compradores, em razão de alegado inadimplemento de compromisso de venda e compra de imóvel. Sentença de improcedência dos pedidos, com condenação dos autores ao pagamento das custas e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade da justiça.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se houve inadimplemento contratual por parte dos réus, justificando a aplicação de multa contratual e indenização por dano moral.

III. Razões de Decidir

3. A ausência de concretização do negócio não decorreu de ato voluntário dos réus, mas da não aprovação do financiamento imobiliário.

4. O contrato previa a possibilidade de rescisão sem multa caso o financiamento não fosse aprovado, o que foi de conhecimento dos autores. Multa inaplicável e dano moral não configurado.

IV. Dispositivo e Tese

5. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados em grau recursal (art. 85, § 11 do CPC), observados os benefícios concedidos da justiça gratuita.

6. Apelação não provida.

A r. sentença de fls. 156/158, julgou improcedentes os pedidos formulados por *Alineia Aparecida da Silva Rodrigues (de Souza Dias)* e *Marcos Roberto da Silva Rodrigues* e *Antonio Carlos de Souza Dias*, nos autos da ação de cobrança (multa contratual) c.c. pedido de indenização por dano moral contra *Sérgio Paulo Lopes* e *Danitiele Aline Correia Lopes* e, ante à sucumbência, devendo a parta autora arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa,

devendo as custas e honorários ser recolhidas conforme o art. 98, § 3º do CPC, ante à gratuidade da justiça deferida em referida sentença.

Inconformados, **apelos os autores *Alineia Aparecida da Silva Rodrigues (de Souza Dias) e Marcos Roberto da Silva Rodrigues e Antonio Carlos de Souza Dias*** (fls. 161/166). Tecem considerações a respeito dos fatos e do andamento processual. Reprisam argumentos da contestação e lançam outros. Tratam da busca que direcionam contra os réus para recebimento da multa contratual estabelecida no compromisso particular de venda e compra de imóvel, decorrente do alegado inadimplemento de referidos réus. Dizem afrontar a sentença apelada os princípios da boa-fé objetiva. Trata da troca de mensagens entre os réus e o corretor de imóveis responsável pela intermediação. Discorrem a respeito. Afirmam que os réus não comunicaram acerca da reprovação do financiamento ou manifestaram intenção em rescindir o contrato de venda e compra. Pedem a procedência dos pedidos formulados na exordial. Postulam o provimento do apelo, bem como requerem a reforma da sentença, nos termos que aduzem.

Foram apresentadas contrarrazões pelos réus *Sérgio Paulo Lopes e Danitiele Aline Correia Lopes* (fls. 170/176). Postula o não provimento do apelo.

É o relatório.

O recurso preenche os pressupostos de admissibilidade recursal.

Relembrando, formada a relação processual, apresentada a contestação (fls. 28/37) e resposta/réplica (fls. 105/110), sem preliminares a serem enfrentadas, foi saneado o processo, com deferimento de produção de prova oral (fls. 124/125).

Em **audiência de instrução e julgamento (fls. 146/147 e link audiovisual)**, foi extraído o depoimento pessoal do réu *Marcos Roberto*, bem como deferida tanto a disponibilização nos autos de áudio via *link* quanto a apresentação de memoriais, **encerrada a instrução processual** e, então, proferida a sentença alvo do apelo dos autores.

Pois bem.

Relatado o supramencionado e o constante na sentença apelada, extrai-se dos autos, para além de fato incontroverso, também demonstrado documentalmente que as partes pactuaram ***Compromisso de Venda e Compra***, tendo como objeto o imóvel constante da casa n.º 515, quadra D, modelo M40B, situada no Condomínio Residencial Parque da Liberdade IV, São José do Rio Preto/SP, com descrição na matrícula n.º 105.162, do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de referida cidade, em que figura, de um lado, como **promitentes vendedores os autores *Alineia Aparecida da Silva Rodrigues*, quando casada, chamava-se *Alineia Aparecida da Silva Rodrigues de Sousa Dias*, *Marcos Roberto da Silva Rodrigues* e *Antonio Carlos de Souza Dias*** e, de outro, como **promissários compradores, os réus *Sérgio Paulo Lopes* e *Danitiele Aline Correia Lopes*** (fls. 11/13).

Ocorre que, dos autos não se extrai comportar recair em desfavor dos réus a multa contratual a título de inadimplemento do pactuado, tal como perseguido pelos autores, ainda que assim não entendam referidos.

Isso porque, a ausência da concretização do negócio não se deu por ato voluntário dos réus, mas em decorrência da falta de aprovação do financiamento imobiliário a que pretendiam os réus usufruírem.

Mas não é só isso.

Não só o contrato previu que o financiamento para viabilizar a concretização do negócio condicionava-se à aprovação pelo agente financeiro, inclusive com possibilidade de rescisão de pleno direito do contrato, **“sem qualquer aplicação de multa de parte a parte”**, nos termos da **Cláusula segunda (fls. 13)** – destacada, com grifos, mas também por tal estipulação infere-se a inequívoca ciência da parte autora, enfim, dos promitentes vendedores, até porque o preço certo e ajustado à venda teria como forma originária de obtenção de recursos o financiamento integral – *“a ser pleiteado”* – pelos promissários compradores de instituição financeira de sua escolha.

Assim, não aprovado o financiamento imobiliário no valor integral, essencial e hábil à concretização do negócio, por conseguinte resultou não concretizado o negócio.

Para que não se alegue omissão, bem como se evitem elucubrações pela parte, a Cláusula sexta – Da Rescisão contratual não deve ser analisada isoladamente, mas de forma contextualizada com a Cláusula segunda supramencionada.

Além disso, não se pode olvidar que houve a intermediação por corretor (fls. 11/15), conforme se extrai destacadamente na *Cláusula Quinta – Da comissão* (fls. 14) e em depoimento pessoal prestado pelo autor *Marcos Roberto*, o corretor já havia dado conta acerca do obstáculo à obtenção do financiamento integral pelos promitentes compradores junto ao Banco (fls. 146/148 e link audiovisual), conforme de forma percuciente aferido pelo MM. Juiz de Primeiro grau.

Diante disso tudo, frise-se, a partir de análise de forma contextualizada do conteúdo dos autos, **não há falar em incidência de multa contratual e, por conseguinte, sem que se tenha por configurado inadimplemento contratual pela parte ré, tampouco há falar em configuração do dano moral.**

Dessa forma, **a sentença deve ser mantida, nos termos em que proferida, mais pelo aqui expendido.** Mantida a sentença e, tanto mais diante do trabalho adicional em grau recursal com a apresentação de contrarrazões, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios em 2% (dois por cento), passando para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11 do CPC, observados os benefícios concedidos da justiça gratuita (fls. 23).

Ante o exposto, **nego provimento à apelação.**

JOÃO ANTUNES
Relator