



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410277

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1004355-06.2023.8.26.0010**, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados: Wagner Manoel Nogueira e Cibele Aparecida Ratão Nogueira e apelados/Apelantes: Pick Money Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.a. e Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004355-06.2023.8.26.0010

Aptes/Apdos: Wagner Manoel Nogueira e Cibele Aparecida Ratão Nogueira

**Apdos/Aptes: Pick Money Companhia Securitizadora de Créditos
Financeiros S.a. e Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Comarca: São Paulo

Assunto: Compra e Venda

Voto nº 16136

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Contrato de compra e venda quitado com contrato de financiamento para pagamento parcelado, com garantia fiduciária. A sentença de primeira instância declarou rescindidos os contratos e determinou a devolução de valores pagos, descontada a comissão de corretagem, com sucumbência recíproca. A rescisão dos contratos é possível em casos de venda casada e abusividade contratual. Art. 53 do CDC. Comissão de corretagem destacada e fixada no contrato como responsabilidade do comprador. Retenção que deve ser mantida. Honorários que podem ser fixados por equidade quando não remunera dignamente o advogado. Sentença parcialmente reformada. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

Vistos.

Apelação interposta em ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos, contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido inicial para declarar rescindidos os contratos de compra e venda e o de financiamento imobiliário e condenar as rés, solidariamente, à devolução de R\$ 1.582,66, com correção

monetária desde maio de 2023 e juros de mora desde a citação. Por fim fixou a sucumbência recíproca em 50% para cada parte e honorários advocatícios em 10% para cada parte, solidariamente, sob o valor da causa (fls. 455/459).

Inconformadas, as partes recorreram.

Os autores alegaram que não há cláusula contratual que transfira o valor da corretagem ao comprador. Pede o afastamento da retenção do valor da corretagem. Pediu ainda a reforma quanto aos honorários advocatícios para que sejam fixados em R\$2.000,00 no mínimo e condenação das apeladas pelas custas e despesas processuais em sua integralidade (fls. 474/485).

A ré Pick Money Companhia Securitizadora de Creditos afirmou que a Cédula de Crédito Bancário representa promessa de pagamento de dívida certa e não pode ser confundida com o contrato de compra e venda. Alega ser credora do título e titular da garantia fiduciária até integral liquidação. Afirmou que a ausência de registro da alienação fiduciária não retira a eficácia da cédula de crédito. Subsidiariamente, pediu que a contagem dos juros seja a partir do trânsito em julgado, assim como a reforma quanto à fixação dos honorários, que seja sobre o valor da condenação (fls. 503/529).

A ré Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, alegou também que se trata de dois negócios distintos. Alegou que o total do imóvel foi de R\$123.736,50 – lote e comissão de corretagem e a cédula de crédito foi emitida em benefício da instituição financeira no

valor de R\$117.549,67, que trata de empréstimo contraído pelos autores para a quitação do preço. Alegou a impossibilidade de rescisão do contrato quitado, não sujeito às Sumulas 1 e 2 do E. TJSP e Sumula 543 do STJ. Alegou ainda que a ausência de registro do contrato de alienação fiduciária não lhe retira a eficácia. Subsidiariamente, pediu que o computo dos juros seja do trânsito em julgado e honorários sobre o valor da condenação (fls.539/559).

Apresentadas as contrarrazões.

Os recursos são tempestivos e preparados (fls.568).

É o Relatório.

Da narrativa inicial, consta que os autores adquiriram um lote 09, Q BI, do loteamento denominado Ninho Verde Eco Residence, porém, por circunstâncias financeiras desejam a rescisão do contrato. Consta que pagaram R\$ 9.709,49 e requereram a devolução de 90% das quantias pagas.

O contrato foi juntado às fls. 25/30.

A cédula de crédito emitida em favor da instituição financeira J17, sucedida pela ora apelante Pick Money que emprestou o valor de R\$ 117.549,67 para o pagamento do preço do lote à vista, com garantia fiduciária, consta às fls. 161/165.

Embora não admitam, mas restou claro pela leitura dos documentos acima citados que o caso tratou de venda casada.

A alegação de que a compra e venda estaria

quitada não se sustenta.

A solidariedade passiva, a seu turno, resulta do disposto no art. 7º, parágrafo único, do CDC. Tratando-se de relação de consumo, por consequência, aplicável ao caso o regramento previsto no Código de Defesa do Consumidor.

A questão já restou pacificada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça através da súmula nº 543, in verbis:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.

Portanto, é possível a rescisão do contrato por iniciativa dos compradores fundada no art. 53 do CDC, o qual dispõe sobre a nulidade de cláusulas que estabeleçam a perda dos pagamentos, ainda considerando a cláusula de alienação fiduciária em garantia de bem móvel, que, diante da conclusão pela existência de venda casada, não obsta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e da rescisão dos contratos.

Frise-se, uma vez patente a abusividade da disposição que retira do consumidor a possibilidade de desistir do negócio ao qual aderiu na forma permitida pela legislação de regência, visto que o financiamento foi contratado no mesmo momento da aquisição do imóvel, justificando a vigência do compromisso de compra e venda por poucos dias, ou seja, apenas até que se configurasse a transferência bancária do numerário liberado pelo agente financiador, situação que demonstra a

existência da parceria entre as requeridas para dificultar o exercício dos direitos dos consumidores adquirentes, que foram submetidos a exagerada desvantagem.

Muito embora o contrato celebrado entre as partes se intitule “contrato de compra e venda quitado”, contém cláusulas que evidenciam a natureza de mera promessa e, uma vez implementado o pagamento do preço, não foi outorgada a competente escritura de compra e venda, como, aliás, é da essência do negócio (artigo 108, CC).

Ademais, não há nos autos prova de pagamento e recebimento do preço entre as rés, o que indica possível simulação.

Assim, não se trata de compra e venda quitada, mas de negócios coligados, com obrigações simultâneas providencialmente para descaracterizar a existência de contrato preliminar de compromisso de compra e venda, cuja rescisão é expressamente assegurada pela jurisprudência cristalizada deste Egrégio Tribunal e do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Diante disso, as relações jurídicas coligadas de compra e venda e cédula de crédito bancário ensejam a rescisão pretendida.

Nesse sentido:

*“APELAÇÃO COMPRA E VENDA LOTE IMOBILIÁRIO
RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO E
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL PARCIAL PROCEDÊNCIA INCONFORMISMO
DAS RÉS REJEIÇÃO Contrato de compra e venda que não contém os requisitos
próprios, apenas os do contrato preliminar Formalização do pacto no mesmo ato em*

que emitida cédula de crédito bancário para fins de financiamento, a qual foi posteriormente endossada a terceiro sem comunicação ao adquirente emitente Elementos que evidenciam cadeia de fornecimento, unida por contratos coligados e estruturados com a finalidade de obstar a rescisão contratual pelos adquirentes Precedentes do TJSP Possibilidade de resolução Alegação de incorreção do polo passivo da demanda Endosso é ato cambiário autônomo, celebrado exclusivamente entre credor (primitivo) e endossatário, dispensando presença da endossatária em ação de rescisão movida pelo emitente Sentença ratificada NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.” (TJSP; Apelação Cível 1002808-82.2022.8.26.0068; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2023; Data de Registro: 31/05/2023).

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS Improcedência Lote Rescisão por iniciativa do comprador CDC Aplicabilidade Contrato de Compra e Venda e Cédula de Crédito Bancário firmados simultaneamente Cadeia de contratos que evidencia a parceria entre as rés Manobra efetuada para dificultar a rescisão contratual pelos consumidores Conduta abusiva das requeridas Operações negociais que devem ser tidas como negócio único Inexistência de prova da quitação do contrato principal Viabilidade da rescisão de ambos os contratos Endosso do crédito que não retira a legitimidade passiva da corré BMP Inexistência de hipótese de litisconsórcio necessário com a endossatária do crédito Resilição por iniciativa dos adquirentes Direito de retenção de percentual dos valores pagos Cabimento Súmula 543, do STJ e Súmulas 1, 2 e 3, deste E. Tribunal Cabimento da retenção de 20% dos valores pagos, conforme jurisprudência dominante deste E. TJSP Comissão de corretagem Retenção Cabimento Existência de cláusula contratual atribuindo ao comprador a obrigação de pagar essa despesa Restituição de valores pagos a título de IPTU, taxas de conservação e contribuições sociais do Clube SLIM Descabimento Obrigação do adquirente arcar com essas despesas durante a posse do imóvel, autorizando-se o desconto de eventuais débitos do montante a ser restituído Apuração dos valores a

serem devolvidos em regular liquidação Atualização monetária pelos índices da Tabela Prática a partir dos respectivos desembolsos Juros moratórios Incidência a partir do trânsito em julgado, uma vez que o desfazimento da avença se deu por iniciativa do comprador e inexistente mora da vendedora, conforme decidido pelo C. STJ, no Tema 1.002 Ação parcialmente procedente Sucumbência recíproca Readequação dos ônus sucumbências na proporção do decaimento de cada parte Art. 86, do CPC Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Apelação Cível 1053590- 94.2022.8.26.0100; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2024; Data de Registro: 21/02/2024).

Em que pese o quadro de resumo não ter facultado aos compradores o direito de arrependimento, conforme infere-se do art. 26-A, inciso VII do art. 26-A, da Lei 6.766/79, nada obsta a rescisão do contrato com fundamento no art. 53 do CDC e Súmulas 1, 2 e 3 desta Corte.

Portanto, correta a rescisão aplicada aos contratos, as partes contratantes devem retornar à situação anterior à celebração do negócio, sendo de direito a devolução da quantia paga pela adquirente, com a retenção valores pela vendedora, em razão dos custos por ela assumidos quando da comercialização do imóvel, os débitos com administração.

Quanto aos juros de mora, estes realmente devem ser aplicados em 1% ao mês contados do trânsito em julgado.

Assim, de rigor a rescisão do contrato de compra e venda firmado pela autora, e, por via de consequência, da cédula de crédito bancário (financiamento) a ele coligada, não só em razão da perda do objeto desta, mas também da garantia, que retornou ao patrimônio da

alienante.

A concessão do direito de abatimento da comissão de corretagem deve permanecer, pois às fls.25 constou o nome do corretor que trabalhou na venda do imóvel e às fls. 27 constou o preço do lote incluindo a comissão de corretagem e o valor específico desta, o item 3 de fls. 28 atribui expressamente ao comprador a obrigação de pagá-la. Com isso, tendo a intermediação ocorrido e o negócio sido celebrado, devem os autores arcarem com o valor da comissão de corretagem.

Por fim, quanto à sucumbência a recíproca, esta deve ser mantida, pois ambas as partes decaíram do pedido.

Já os honorários advocatícios, o § 2º, do artigo 85 do CPC, dispõe que *"serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa..."*.

No caso dos autos, considerado que nem mesmo o máximo legal remunera dignamente o advogado, a partir do valor da condenação, cabe a aplicação pela equidade, devendo ser reformada a r. Sentença também nesse ponto, para constar o valor de R\$1.800,00 em favor dos patronos dos autores, solidariamente.

Os honorários em favor dos patronos dos réus não foi causa de inconformismo.

Por esses fundamentos, fica parcialmente reformada a sentença para constar que o termo inicial dos juros contados para a devolução de valores pagos é o trânsito em julgado, assim como



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

alterada a base de incidência dos honorários conforme acima descrito.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU**
PROVIMENTO EM PARTE AO RECURSO

BENEDITO ANTONIO OKUNO

Relator