



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415123

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002082-69.2022.8.26.0663, da Comarca de Votorantim, em que é apelante/apelado FERNANDA ALVES RODRIGUES LY (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados/apelantes MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A. e Apelado BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso da autora e, aos apelos das demandadas deram parcial provimento, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ALVARO PASSOS

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº50099/TJ – Rel. Alvaro Passos – 2ª Câmara de Direito Privado
Apelação cível nº 1002082-69.2022.8.26.0663 – dg
Aptes/apdos: FERNANDA ALVES RODRIGUES LY
Apdos/aptes: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Comarca: Votorantim - 2ª Vara Cível
Juiz(a) de 1º Grau: Graziela Gomes dos Santos Biazzim

EMENTA

ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA – Custas – Declaração de incapacidade econômica para arcar com as despesas processuais, sem prejuízo da manutenção da parte – Concessão – Presunção de veracidade da declaração de pobreza – Ausência de elementos que autorizam inferir serem falsas as afirmações das autoras – Recurso da autora improvido, parcial provimento ao apelo das codemandadas.

CONTRATO – Compra e venda – Rescisão – Legislação consumerista – Aplicação – Desistência da compradora – 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 – Alienação fiduciária – Não caracterização – Comissão de corretagem – Possibilidade de transmissão do encargo ao consumidor, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem – Situação apresentada, na qual houve a discriminação necessária – Juros de mora a partir do trânsito em julgado – REsp 1.740.911-DF, submetido a julgamento pelo rito dos recursos repetitivos, Tema 1002 – Honorários sucumbenciais – Tema 1076 – Condenação em percentual sobre o valor da causa – Dano moral – Não caracterização – Recurso da autora improvido, parcial provimento ao apelo das codemandadas.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos

contra a r. sentença de fls.513/534 que, decidiu: “(...) Diante de todo o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para: a) DECLARAR rescindido o contrato de compra e venda firmado entre a autora e a Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., e por consequência, todos os contratos acessórios, inclusive, a Cédula de Crédito Bancário nº 309.8.860/01 e a respectiva cessão de créditos objeto da carta de endosso de fls. 157/161; b) CONDENAR as requeridas, solidariamente, a devolver a quantia efetivamente paga pela parte requerente, retendo-se 20% do valor efetivamente pago do contrato, a ser pago de maneira fracionada, em até doze vezes mensais sucessivas, com início do trânsito em julgado, cujos valores deverão atualizados considerando-se a data de cada desembolso, tudo pela Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo, incidindo juros de 1% ao mês desde a citação; c) DECLARAR a responsabilidade da autora pelos débitos arrolados no art. 32-A, inciso IV, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, corrigidas pelo mesmo índice desde seus vencimentos e acrescidas de juros de 1% ao mês desde a citação; d) RECONHECER a responsabilidade da autora pelo pagamento de taxa de fruição de 0,5% do valor do contrato, desde março de 2022 a abril de 2022, corrigido pelo IGM-P e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, contados desde cada mês usufruído. E, por fim, JULGO IMPROCEDENTE a ação quanto ao pedido de indenização por danos morais. Por consequência, julgo extinto o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Tendo cada litigante sucumbido em proporções iguais, deverão suportar as custas e despesas processuais na proporção de 50% para cada uma, ficando os honorários de sucumbência estipulados em 10% do valor da causa, devidamente atualizados, a ser pago por cada parte em favor da parte contrária, ressalvados os benefícios do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Ambas as partes recorrem.

A fls.560/567, a autora apresenta suas razões.

De forma resumida, esclarece que, não utilizou e não usufruiu do imóvel (terreno) por 1 (um) dia sequer! E seria uma injustiça enorme exigir dela o pagamento por algo que não usufruiu e tentou rescindir desde o princípio! Não usufruiu por má-fé das Apeladas em vender algo tentando lesar a consumidora, e pela discriminação em não permitir seu cunhado portador de necessidades especiais de utilizar do clube do condomínio. E isso configura enriquecimento sem causa, já que nem Apelante, e nem a sua família, usufruíram do terreno ou do condomínio. O que não é permitido, conforme art.844, do Código Civil; que, os apelados não provaram que ela usufruiu, e ela não usufruiu. Então, por que deveria pagar por taxa de fruição ou pelo condomínio?; que, estes são os motivos para reformar a sentença do juízo a quo para não condenar a Apelante em pagar Taxa de Fruição ou condomínio ou IPTU do imóvel, porque ela não usufruiu do imóvel nem do condomínio e tentou rescindir o contrato desde o princípio; que, estes motivos também são os motivos pelos quais o pedido de indenização por dano moral deve ser procedente; que, além das tentativas frustradas em solucionar a controvérsia, fls. 50 a 61, e uma empresa Apelada jogar para a outra a obrigação de rescindir o contrato, além de não gerarem protocolo de atendimento, configurando, além de lesão à consumidora, a “perda do tempo útil” da Apelante; que, é o entendimento de aplicar a Teoria do Desvio Produtivo do Consumidor uma predisposição à ser aplicada nas relações consumeristas, devido à vulnerabilidade e desigualdade na relação de consumo, conforme entendimento do STJ; que, a consumidora hipossuficiente tentou, por diversas vezes, rescindir o contrato, e não teve uma alternativa a não ser a presente ação. Se não tivesse tentado e persistido em buscar seu direito, provavelmente estaria devendo dinheiro para a Apeladas a título de “taxa de fruição”, o que seria um absurdo ainda maior. Embora seja realmente este o objetivo das Apeladas; que, as vendedoras devem ser condenados em pagar indenização por dano moral sim à Apelante, além de a Apelante não deve ser condenada à pagar qualquer “indenização” por “fruição” às Apeladas, porque elas lucram com estes pormenores da lei.

A fls.569/599, Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda recorre. De forma concisa, defende que, para pagamento do preço, a Apelada tomou empréstimo junto à instituição financeira BMP. O empréstimo foi consubstanciado em Cédula de Crédito Bancário, cujo título a instituição financeira BMP endossou à Securitizadora de Créditos Financeiros (Pick Money), que passou a ser a titular do crédito e da garantia fiduciária que o acautelava (direitos aquisitivos do imóvel);que, o caso versa sobre dois negócios jurídicos distintos: a) fls. 17-22: Contrato de Compra e Venda firmado entre a Apelada e a Apelante Momentum, negócio jurídico perfeito e acabado, pois a vendedora recebeu o preço à vista e a compradora recebeu o lote; e b) fls. 23-34: Cédula de Crédito Bancário emitida pela Apelada em benefício da instituição financeira BMP, relativas ao empréstimo que a Apelada contraiu, cujo título foi endossado para a Securitizadora Pick Money; que, tais circunstâncias foram totalmente desconsideradas pela sentenciante, que declarou a rescisão do Contrato de Compra e Venda e também da Cédula de Crédito Bancário, ao argumento de que “a propriedade fiduciária do imóvel não é oponível à autora, por ausência de registro da operação na matrícula do bem ou comprovação nesse sentido” e, ainda, aplicou ao caso o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, como se estivesse diante de um COMPROMISSO de compra e venda e não de um CONTRATO QUITADO; que, o negócio é irrevogável e irretratável, que não pode ser desfeito por vontade unilateral e há impossibilidade de rescisão de um CONTRATO QUITADO, diante de ato jurídico perfeito e acabado; que, a alienação fiduciária do bem foi constituída para garantir o empréstimo do dinheiro (operação realizada entre a Apelada e a instituição financeira BMP) e não para garantir a compra do lote (negócio firmado entre a Apelante Momentum e a Apelada, que já se exauriu, pois o preço foi pago à vista e o lote disponibilizado). São operações distintas, que não se confundem; que, quanto à inaplicabilidade da Lei nº 9.514/97, a garantia fiduciária de bem móvel (direitos aquisitivos do lote) regida pelo art. 1.361 e seguintes do Código Civil e a Lei nº 10.931/04 que dispensa o registro do contrato em qualquer cartório; que, o registro da alienação fiduciária na matrícula do bem não foi argumento ventilado pela parte contrária, tampouco

debatido no curso da demanda, omissão que viola o princípio da vedação à decisão-surpresa, conforme disposto nos arts. 9º e 10º do Código de Processo Civil e cerceia o direito de defesa da Apelante, o que bastaria para a anulação da r. sentença; que, a Lei 9.514/97 não se aplica ao caso sub judice, uma vez que referido diploma disciplina o regime fiduciário de IMÓVEIS, ao passo que a garantia fiduciária aqui recaiu sobre direitos aquisitivos do lote, BEM MÓVEL, assim conceituado por força do art. 83, III do Código Civil; que, há violação ao Tema 938 do STJ. Exclusiva responsabilidade da Apelada pelo pagamento das comissões de corretagem; que, o cômputo de juros a partir do trânsito em julgado.

Pick Money Companhia Securitizadora de Créditos, a fls.604/632, em síntese, alega que, a impugnação à gratuidade da justiça concedida à Apelada foi rejeitada genericamente, sem que os elementos e documentos indicados fossem analisados, o que merece revisão; que, a Autora declarou às fls. 18 que é empresária, proprietária da empresa Kaory Assistência Técnica de Empilhadeira, com renda familiar de R\$11.500,00. A Apelante anexou documentos referentes à empresa da Apelada (fls. 463-472). Ademais, reside em casa própria de 700m², avaliada em R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) e possui 2 (dois) veículos automotores. No mérito, esclarece que, a Apelante Pick Money é companhia securitizadora que possui como objeto social a aquisição de créditos financeiros originados de instituições financeiras. É empresa que opera nos termos da Resolução 2.686 do Banco Central do Brasil; que, conforme já mencionado, a Apelante adquiriu os direitos creditórios da CCB nº 309.8.860/01 emitida pela Apelada, conforme Carta de Endosso anexada às fls. 384-388 e, por conseguinte, a garantia materializada na cédula; que, a Cédula de Crédito Bancário é título de crédito que representa promessa de pagamento de dívida certa, líquida e exigível. É documento creditório que não se confunde com o negócio que lhe deu origem, tratando-se de obrigação autônoma e cartular; que, na qualidade de endossatária da Cédula de Crédito

Bancário (CCB), é credora do título e, como tal, titular da garantia fiduciária, até a integral e final liquidação das prestações do empréstimo assumidas no título emitido pela Apelada; que, a relação discutida nos autos não comporta simples arrependimento, pois é diversa daquelas disciplinadas pela Súmula 543 do C. STJ, eis que o caso não versa sobre Compromisso de Compra e Venda pago em prestações, e sim, sobre um Contrato de Compra e Venda quitado com recursos obtidos pela Apelada junto à instituição financeira; que, a simultaneidade dos negócios em nada afeta a sua independência; que, a decisão recorrida ignorou a prática do mercado e invalidou sem justo motivo a Cédula de Crédito Bancário (CCB nº 309.8.860/01), título que cumpre todos os requisitos legais da Lei nº 10.931/04; que, no presente caso não há obrigatoriedade de registro da alienação fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis, pois a garantia ofertada na cédula de Crédito Bancário versa sobre “alienação fiduciária de BEM MÓVEL”; que, é pacífica a inaplicabilidade da Lei 9.514/97 (e seu artigo 23) ao caso sub judice e a impossibilidade de registro da alienação fiduciária perante o Cartório de Registro de Imóveis. A lide deve ser solucionada à luz do Código Civil; que, a corretagem integrou o preço total do lote (R\$ 194.158,61), sendo R\$183.168,50 referente ao preço e R\$ 10.990,11 referente à corretagem, o que está expressamente prevista no quadro-resumo do Contrato de Compra e Venda e sua cláusula 3ª (fl. 19-20); que, apesar do reconhecimento de que a resilição do contrato se deu por iniciativa da Apelada, a r. sentença fixou os juros moratórios em 1% (um por cento) contados a partir da citação; que, tal decisão conflita com a tese consolidada pelo STJ em sede de recurso repetitivo (REsp 1.740.911), que dispõe que nos casos de rescisão contratual, por iniciativa do adquirente do imóvel, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado; que, requer seja reformada a sentença referente ao critério adotado para a fixação dos honorários sobre o valor atualizado da causa e o previsto no §2º do artigo 85, em sua ordem de preferência, ou seja, de 10% a 20% do valor da condenação, eis que mensurável no caso.

Com as respostas, subiram os autos.

Este é o relatório.

O recurso da autora não deve ser provido e o apelo das demandadas comporta parcial provimento, quanto à retenção de comissão de corretagem, data de incidência dos juros e à condenação sucumbencial.

Com efeito, o art. 99 § 3º, do CPC presume verdadeira a alegação de insuficiência deduzida pela pessoa natural, o que foi devidamente cumprido pela requerente, que, ainda, juntou documentos que demonstram não possuir capacidade financeira para arcar com as custas do processo, sem prejuízo da própria manutenção.

Por certo, a presunção de pobreza é relativa, podendo o juiz, se houver dúvidas, indeferir a concessão do benefício, permitindo, antes da negativa, que a parte comprove sua necessidade (art. 99, § 2º, do CPC).

Não há elementos nos autos que afastem a presunção de veracidade do alegado estado de pobreza. Ademais, não há sinais de fortuna para acolher o pedido de afastamento do benefício.

Vale ressaltar que, na hipótese de não ser idônea a declaração de pobreza, caberá ao magistrado aplicação de multa prevista no art. 100, parágrafo único, do CPC, in verbis:

“Parágrafo único. Revogado o benefício, a parte arcará com as despesas processuais que tiver deixado de adiantar e pagará, em caso de má-fé, até o décuplo de seu valor a título de multa, que será revertida em benefício da Fazenda Pública estadual ou federal e poderá ser inscrita em dívida ativa.”

No mais, com exceção da comissão de

corretagem, da data de incidência de juros, condenação sucumbencial, que mais adiante serão analisada, a r. sentença deve ser mantida, adotando-se seus fundamentos como razão de decidir, nos termos do art. 252 do RITJSP, fazendo-se, mais adiante, apenas uma observação quanto à decisão, acerca da reconvenção.

Tal dispositivo estabelece que “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”, e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos.

O COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum” (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Trata-se de rescisão contratual, ajuizada pela compradora, tendo por objeto o contrato de compromisso de compra e venda, celebrado entre as partes.

Com relação à comissão de corretagem, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, também, a partir do REsp nº 1.599.511/SP, pacificou seu entendimento de indevida cobrança, fixando a tese, para os efeitos do artigo 1.040 do NCPC: “1.1.Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de

unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem”.

Na espécie, analisando a documentação, conclui-se pela existência de discriminação do valor da comissão de corretagem em relação ao preço da unidade, objeto do contrato celebrado entre as partes, o que autoriza sua retenção.

No mais, a legislação consumerista é incidente.

Como bem constou em sentença, “(...)Destaca-se que a relação existente entre as partes é de consumo, regendo-se, pois, pelas diretrizes constantes do Código de Defesa do Consumidor, notadamente, na espécie, pelas regras concernentes à responsabilidade objetiva do prestador de serviços pelos danos causados ao consumidor, independentemente da demonstração de culpa. A questão também tem ressonância no artigo 6º, VIII, do citado diploma legal, que menciona a oportunidade da inversão do ônus da prova. Os instrumentos contratuais são evidentemente de adesão, em conformidade ao artigo 54, da Lei nº 8.078/90, enquanto os serviços prestados pelas requeridas foram fornecidos no mercado de consumo, adequando-se as especificações contidas no art. 3º, do referido Código.(...)”.

A ratificar tal posicionamento:

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS I – CASO EM EXAME.

1.Apelação interposta contra r. sentença que julgou parcialmente procedente a

demanda, declarando a nulidade por simulação da Cédula de Crédito Bancário firmada na mesma data da celebração do Instrumento, decretando a resilição do Contrato de compra e venda celebrado, limitando a retenção dos valores pagos pela Autora a 10% do total por ela desembolsados, bem como condenando as Corrés, solidariamente, a restituir à Autora, 90% dos valores pagos, com correção monetária pela Tabela Prática desse E. Tribunal de Justiça, a partir do pagamento de cada parcela e mais juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, ficando autorizado o abatimento de eventuais débitos referentes a IPTU, melhoramentos, taxa de conservação, fundo de transporte, contribuição social e taxa de corretagem e rejeitando os demais pedidos formulados. II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Análise sobre a impossibilidade de rescisão do Contrato de compra e venda firmado entre as partes, em virtude da existência de contrato de financiamento contratado no mesmo ato para adimplir todo o preço do imóvel, por meio da expedição de Cédula de Crédito Bancário restando cumpridas as obrigações de ambas as partes, III RAZÕES DE DECIDIR 3. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor à hipótese concreta e todos os princípios a ele inerentes, inclusive a inversão do ônus da prova. 4. Contrato de Compra e Venda e Cédula de Crédito Bancário firmados simultaneamente que constituem uma cadeia de contratos, evidenciando a parceria entre as Corrés. 5. Manobra efetuada para dificultar a rescisão contratual pela consumidora, configurando conduta abusiva das Requeridas. Operações negociais que devem ser tidas como negócio único, sendo possível a rescisão de ambos os contratos, nos termos das Súmulas nº 543 do E. STJ e nº 01 dessa Corte de Justiça, bem como ao entendimento perfilhado por esse E. Tribunal no julgamento de situações análogas ao caso concreto. IV DISPOSITIVO E TESE. 6. SENTENÇA MANTIA - RECURSOS NÃO PROVIDOS. Tese de julgamento "Incontestável a possibilidade de rescisão dos contratos firmados entre as partes, em virtude da existência de uma parceria entre as Corrés, com operações negociais realizadas simultaneamente, numa verdadeira hipótese de cadeia de contratos, com o objetivo de retirar da consumidora o direito de rescisão da avença e submetê-lo a exagerada desvantagem, evidenciando o abuso de direito na conduta das Requeridas e viabilizando a rescisão do contrato principal e a nulidade quanto ao coligado." Apelação cível número 1114275-67.2022.8.26.0100. Relator(a): Corrêa Patiño. Comarca: São Paulo. Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito

Privado. Data do julgamento: 18/12/2024. Data de publicação: 18/12/2024.

Apelação cível – Compra e venda – Pretensão de rescisão contratual com devolução dos valores pagos – Improcedência – Inconformismo da autora – Cabimento – Direito de rescisão mesmo em caso de inadimplência e de pacto de alienação fiduciária – Inteligência à súmula 1 do TJSP e 5443 do STJ e jurisprudência sobre os temas – Alegação de que quitado o contrato, pela emissão de cédula de crédito bancário, posteriormente endossada que não é óbice à pretensão - Elementos que evidenciam cadeia de fornecimento, unida por contratos coligados e estruturados com a finalidade de obstar a rescisão contratual pelos adquirentes – Venda casada – Aplicação do CDC - Precedentes desta Câmara. Possibilidade de resolução com retenção de 20% dos valores pagos e desconto da comissão de corretagem, tributos, taxas de conservação e de contribuições sociais do Clube Slim – Sentença reformada – Recurso parcialmente provido. Apelação cível número 1161742-08.2023.8.26.0100. Relator(a): Silvério da Silva. Comarca: São Paulo. Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 17/12/2024. Data de publicação: 17/12/2024.

Quanto ao percentual de retenção, a ação foi julgada parcialmente procedente, fixando a devolução de 80% do percentual pago.

Assim, como tenho reiteradamente decidido, a jurisprudência já consagrou o entendimento de que, nos casos de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda, o consumidor tem direito à devolução das parcelas pagas, descontado percentual suficiente para o pagamento das perdas e danos e despesas administrativas, aí incluídas as de corretagem e publicidade, bem como valor relativo à taxa de ocupação pelo desfrute do imóvel, nos termos da Súmula nº 1, editada por este Egrégio Tribunal de Justiça, a qual dispõe que: o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que

se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Daí porque determinada a rescisão contratual e reintegrada a vendedora na posse do bem, é direito do consumidor, ainda que inadimplente, receber de volta parte das parcelas pagas.

A devolução das parcelas é mera consequência e reflexo da rescisão do contrato, sob pena de ofensa à norma prevista pelo art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, que dispõe serem nulas de pleno direito as cláusulas que estabelecem a perda total das parcelas pagas em benefício do credor, em contratos de compra e venda, rescindidos em razão de inadimplemento.

Entretanto, é certo que, para se evitar enriquecimento ilícito do comprador em detrimento do vendedor, admite-se a retenção de percentual das parcelas pagas suficiente para o pagamento das perdas e danos e despesas administrativas, aí incluídas as de administração e publicidade, conforme jurisprudência deste E. Tribunal.

Desta forma, o percentual de retenção determinado na r. sentença deve subsistir.

De rigor, ainda, a restituição do montante de uma só vez, sob pena de colocar-se o consumidor em situação de desvantagem exagerada (art. 53 e art. 51, IV, do CDC), conforme a Súmula nº 2, editada por este Egrégio Tribunal de Justiça, a qual dispõe que A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

Ademais, assiste razão às codemandadas, eis que os juros são incidentes a contar do trânsito em julgado, cujo objeto de

apreciação pelo C. Superior Tribunal de Justiça, no âmbito do REsp 1.740.911-DF, Tema 1002.

Assim têm-se entendido:

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Sentença de parcial procedência. Inconformismo somente da requerida. Parcial acolhimento. Aplicável o CDC. Restituição à parte autora do correspondente a 80% dos valores pagos mantida, em atenção aos precedentes desta Egrégia Corte. Não cabimento da retenção das "arras" (sinal) uma vez que faziam parte das parcelas previstas no contrato, integrando o custo da negociação do imóvel. Jurisprudência. Correção monetária incidente desde o desembolso deve ser mantida, por se tratar de mera recomposição da moeda. Incidência dos juros de mora alterada, computada a partir do trânsito em julgado. Questão recentemente decidida pelo C. Superior Tribunal de Justiça, no âmbito do REsp 1.740.911-DF, submetido a julgamento pelo rito dos recursos repetitivos (Tema 1002). Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Apelação n.1012269-21.2018.8.26.0003. Relator(a): Silvia Maria Facchina Esposito Martinez. Comarca: São Paulo. Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 26/11/2019. Data de publicação: 03/12/2019.

Quanto à condenação sucumbencial, utilizando-se dos parâmetros do § 2º do art. 85 e o seu § 6º, que estabelece que “os limites e critérios previstos nos §§ 2º e 3º aplicam-se independentemente de qual seja o conteúdo da decisão, inclusive aos casos de improcedência ou de sentença sem resolução de mérito”, não é permitida a fixação dos honorários aquém ou além dos limites legais, exceto nos casos do § 8º.

Incide a tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça (Tema 1076), no julgamento do incidente de recursos repetitivos, Resp n. 1.906.623/SP e 1.906.618/SP, de relatoria do Min. Og Fernandes, julgado

em 16/03/2022:

“1) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação ou da causa, ou o proveito econômico da demanda, forem elevados. É obrigatória, nesses casos, a observância dos percentuais previstos nos parágrafos 2º ou 3º do artigo 85 do Código de Processo Civil (CPC) – a depender da presença da Fazenda Pública na lide. Controvérsia jurídica, conflito de interesses resolvido judicialmente. –, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. 2) Apenas se admite o arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.”

Respeitadas as razões apresentadas, o dano moral não é incidente.

Anote-se que este Egrégio Tribunal de Justiça tem entendimento predominante no sentido de que, salvo circunstância excepcional que coloque o conveniado ou contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, no caso inexistente, não há dano moral. É que o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano do homem médio e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana nem, por si só, conduz ao dano moral.

Portanto, as demandadas, solidariamente, devem arcar com a verba honorária de 11%, já incluída a verba recursal, sobre a condenação na devolução de valores e a autora deve arcar com 11% de verba honorária, sobre os pedidos não acolhidos, já incluída a verba recursal.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado. Vale, ainda, lembrar que ao juiz cabe decidir a lide, apontando os fundamentos que lhe pareçam suficientes para embasar a conclusão a que chega, não sendo necessário que aprecie todos os argumentos articulados pelas partes, o que não representa vício ou mácula do julgado.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que seu julgamento será efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que, nessa espécie de recurso, não cabe sustentação oral.

Pelo exposto, **dou parcial provimento ao recurso das codemandadas e, ao apelo da autora, nego provimento.**

ALVARO PASSOS
Relator