



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426561

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001161-74.2021.8.26.0654, da Comarca de Vargem Grande Paulista, em que é apelante/apelado ROGÉRIO CLEMENTINO BARROS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados/apelantes MTC 05 CAMPESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e METACONS ENGENHARIA LTDA., Apelados DRIVE PLANEJAMENTO E CONSULTORIA IMOBILIARIA e R DE M SILVA IMOBILIARIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO. RECURSO DAS VENDEDORAS RÉS PARCIALMENTE PROVIDO. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ISSA AHMED.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.759

Apelação nº 1001161-74.2021.8.26.0654

Apelante/Apelado: Rogério Clementino Barros

Apelante/Apelado: Mtc 05 Campestre Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e Metacons Engenharia Ltda

Apelado: Drive Planejamento e Consultoria Imobiliária

Apelado: R de M Silva Imobiliária

Comarca: Vargem Grande Paulista (Vara Única)

APELAÇÕES. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA C./C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL (UNIDADE AUTÔNOMA EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO). RESCISÃO CONTRATUAL A PEDIDO DO PROMITENTE COMPRADOR. RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO. RECURSO DAS VENDEADORAS RÉS PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto pelo comprador autor e pelas vendedoras rés contra sentença de parcial procedência que declarou a rescisão do contrato e condenou as vendedoras a devolução de 80% dos valores pagos, exceto a comissão de corretagem, bem como de parcial procedência da reconvenção, condenado o autor ao pagamento da comissão de corretagem devida à imobiliária reconvinte.

II. Questão em Discussão: Verificar a responsabilidade pela rescisão contratual e se há valores a serem devolvidos no caso concreto bem como se é devida a comissão de corretagem.

III. Razões de Decidir: Autor que estava ciente desde a contratação sobre sua responsabilidade em obter o financiamento ou pagamento com recursos próprios. Inexiste abusividade na cláusula contratual que responsabiliza o comprador pela obtenção do financiamento para quitação saldo do preço ou quitação com recursos próprios. Cabe ao comprador de imóvel ponderar se tem capital suficiente para arcar com a compra do imóvel e pesquisar se seus rendimentos são suficientes para obtenção de eventual financiamento caso não possua a totalidade do valor do preço do imóvel. Corretor que realizou simulação ou pré-análise de financiamento, que era possível junto à CEF. Vendedoras que comprovaram que notificaram o autor para apresentar os documentos previstos em contrato para análise e conclusão do financiamento. Autor que não negou o recebimento das notificações, não comprovou o envio da documentação e não comprovou tentativa frustrada de obtenção de financiamento ou valor insuficiente. Rescisão por culpa do comprador. Possibilidade de rescisão contratual mesmo ao comprador inadimplente. Distrato que não foi formalizado em via administrativa. Correta declaração de declaração de rescisão contratual. Contratos de compra e venda e de corretagem devidamente assinados pelo autor e que cumprem as disposições do Tema 938 do STJ. Comissão de corretagem que é devida, pois o trabalho do corretor obteve o resultado útil com a assinatura do compromisso de compra e venda. O desfazimento posterior do negócio por culpa da parte a quem incumbia o pagamento da comissão não afasta a sua obrigação ao pagamento da comissão. Caso em que os pagamentos realizados pelo autor se destinavam apenas a comissão de corretagem, nada sendo pago a título de preço do imóvel. Afastamento da condenação das vendedoras a devolução de valores porque o resultado é zero. Base de cálculos dos honorários em favor das rés alterado para o valor em que sucumbiu o autor (devolução da comissão de corretagem paga e danos morais).

IV. Tese de julgamento: 1. A responsabilidade pela obtenção de financiamento é do comprador. 2. A comissão de corretagem é devida quando a compromisso de compra e venda é firmado e há posterior desfazimento do negócio por culpa do comprador pela não obtenção do financiamento.

RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO. RECURSO DAS VENDEADORAS RÉS PARCIALMENTE PROVIDO.

I - Relatório

Trata-se de recursos de apelação interpostos pelo autor, Rogério Clementino Barros, e pelas rés, Mtc 05 Campestre Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e Metacons Engenharia Ltda, em face da sentença de fls. 316/326, proferida nos autos da ação de rescisão contratual com restituição de quantia paga c./c. indenização por danos morais. Também integram o polo passivo a Drive Planejamento e Consultoria Imobiliária e a R de M Silva Imobiliária.

A ação foi julgada parcialmente procedente para:

declarar rescindido o contrato entre as partes celebrado e condenar as requeridas a procederem à devolução ao autor, de uma só vez, de oitenta por cento das quantias efetivamente pagas pelo autor, corrigidas monetariamente pelos índices da Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo a partir de cada desembolso e acrescidas de juros de mora de um por cento ao mês a partir da citação. No montante a ser restituído pela parte ré à autora não deverá estar incluído o valor relativo à corretagem;

Pelo princípio da causalidade e por ter sucumbido em maior parte na lide principal, arcará o autor com o pagamento de dois terços das custas e despesas processuais e de

honorários de advogado de dez por cento do valor atualizado da causa, na parte em que não acolhida, com fundamento no artigo 85, §§2º e 14, e no artigo 86, caput, ambos do Código de Processo Civil, observada a regra do artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil, por ser a parte autora beneficiária da Justiça Gratuita (fl. 58).

Por também terem sucumbido na ação principal, arcarão as rés com o pagamento de um terço das custas e despesas processuais e de honorários de advogado de dez por cento do valor da condenação, com fundamento no artigo 85, §§2º e 14, e no artigo 86, caput, ambos do Código de Processo Civil.

A reconvenção foi assim julgada:

II) JULGO EXTINTO, sem resolução de mérito, o pedido reconvenional, no que tange à comissão de corretagem de titularidade dos demais corretores, que não a reconvinte, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, pelo reconhecimento da ilegitimidade ativa da ré reconvinte Drive Planejamento e Consultoria Imobiliária Ltda.;

III) JULGO PROCEDENTE a pretensão deduzida em reconvenção, resolvendo o mérito com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar o autor reconvinde ao pagamento de R\$3.951,75, acrescidos de juros de mora de um por cento ao mês a partir da intimação do reconvinde para resposta à reconvenção e de correção monetária pelos índices da Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo desde o ajuizamento da reconvenção até o efetivo pagamento.

Pela sucumbência na reconvenção, arcará o autor reconvinco com o pagamento de metade das custas processuais da reconvenção e de honorários de advogado, em favor do(a)(s) patrono(a)(s) da ré reconvinco Drive Planejamento e Consultoria Imobiliária Ltda., de dez por cento do valor atualizado da causa (reconvenção), com fundamento no artigo 85, §§2º e 14, e no artigo 86, caput, ambos do Código de Processo Civil, observada a regra do artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil, por ser a parte autora beneficiária da Justiça Gratuita (fl. 58).

Por também ter sucumbido na reconvenção, em virtude da extinção sem resolução de mérito de parte do pedido reconvenicional, arcará a ré reconvinco com o pagamento de metade das custas processuais da reconvenção e de honorários de advogado, em favor do(a)(s) patrono(a)(s) do autor reconvinco, de dez por cento do valor atualizado da causa (reconvenção), com fundamento no artigo 85, §§2º e 14, e no artigo 86, caput, ambos do Código de Processo Civil.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 333).

A sentença foi disponibilizada no DJe de 20/06/2024 (fls. 328) e a decisão dos embargos, no DJe de 17/10/2024 (fls. 335).

Recursos tempestivos. Preparo dispensado ao Autor em razão da concessão da gratuidade judiciária (fls. 51) e recolhidos pela Rés (fls. 351/352). Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado conforme art. 1.007, §3º, do CPC. Contrarrazões às fls. 356/360 (ré Drive) e 367/373 (Autor).

O Autor requer a reforma da sentença. Alega que se trata de relação consumerista e contrato de adesão, no qual as cláusulas não poderiam ser discutidas, conforme demostram as conversas via WhatsApp (fls 3/4).

Aduz que teve frustrada a expectativa do negócio diante da negativa de financiamento, que ocorreu por falha das Rés, seja por desorganização ou por falta de diligência no suporte financeiro prometido, ou pelo induzimento a erro quanto ao financiamento, existindo inadimplemento contratual que enseja a devolução integral de todos os valores pagos, incluindo comissão de corretagem.

Sustenta que restou demonstrado que as Rés informaram que o financiamento foi aprovado (fls. 3/4) e por isso o negócio foi firmado. Destaca que o corretor afirmou com veemência que o banco aprova em 360 meses para todos (link de fls. 4). Argumenta que teve frustrado o sonho de aquisição da casa própria em razão do comportamentos das Rés, fazendo jus a indenização moral (R\$ 15.000,00).

As rés MTC e Metacons pleiteiam a reforma da sentença. Alegam que não foi realizado nenhum pagamento em favor da incorporadora ré MTC, que somente teria início em 25/12/2020, mas a rescisão ocorreu em 22/10/2020, de modo que a rescisão ocorreu antes mesmo do primeiro pagamento.

Aduzem que o Autor foi notificado por três vezes para apresentação de documentos para obtenção do financiamento do imóvel, mas se quedou inerte, ensejando a rescisão contratual.

Indicam que restaram condenadas a devolver 80% dos valores pagos (R\$ 0,00) entretanto, nada foi pago em seu favor, mas somente as Imobiliárias corrés, reputando que a ação deveria ser julgada improcedente.

Destaca que a verba honorária em seu favor foi fixada sobre o proveito econômico do Autor, que resulta em R\$ 0,00. Requer o reconhecimento da improcedência, pois nada há a ser restituído, condenando o Autor ao ônus da sucumbência e fixados os honorários sobre os pedidos em que ele sucumbiu.

Em contrarrazões, a ré Drive e o Autor postulam pelo desprovisionamento do recurso da parte adversa, enquanto os demais corrés não apresentaram contrarrazões.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

O recurso do Autor não comporta provimento, enquanto o recurso das Ré deve ser parcialmente provido.

Adoto o relatório da sentença:

ENGENHARIA LTDA., MTC 05 CAMPESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., R DE M SILVA IMOBILIÁRIA e DRIVE PLANEJAMENTO E INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA, aduzindo, em resumo, que firmou com as ré contrato de compra e venda; que a situação se tornou um transtorno; que, ante a não possibilidade de cumprimento integral do contrato, por culpa exclusiva da ré, é necessária a rescisão do contrato firmado, bem como o pagamento de indenização por danos morais. Pugnou pela concessão dos benefícios da Justiça Gratuita. Requereu a procedência do pedido, para declarar a rescisão contratual e condenar as rés à restituição integral dos valores pagos, bem como ao pagamento de indenização por danos morais. Juntou documentos (fls. 14/58).

Pela decisão de fl. 58 deferiram-se os benefícios da Justiça Gratuita.

As rés Metacons Engenharia Ltda. e MTC 05 Campestre Empreendimento Imobiliários SPE Ltda. ofereceram contestação às fls. 68/86, preliminarmente alegando inépcia da inicial, ilegitimidade passiva e impugnando a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita. No mérito, aduziram, em síntese, que a rescisão contratual ocorre por culpa exclusiva do autor; que não há que se falar no pagamento de indenização por danos morais. Pugnaram pelo acolhimento das preliminares ou, subsidiariamente, pela improcedência da ação. Juntaram documentos (fls. 87/152).

A ré Drive Planejamento e Consultoria Imobiliária Ltda. ofereceu contestação às fls. 153/173, preliminarmente impugnando a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita. No mérito, aduziu, em síntese, que não possui responsabilidade no que concerne à análise de crédito efetuada pela empresa Paulista Cred; que é do adquirente a responsabilidade pela obtenção do financiamento imobiliário; que deve ser respeitado o pacta sunt servanda; que é legal o pagamento da comissão de corretagem pelo autor; que o autor não possui direito à restituição da comissão de corretagem; que não há que se falar em pagamento de indenização por danos morais. Apresentou reconvenção, para condenação do autor ao pagamento da comissão de corretagem. Pugnou pelo acolhimento das preliminares ou, subsidiariamente, pela improcedência da ação e pela procedência da reconvenção. Juntou documentos (fls. 174/239).

Citada a ré R. de M Silva Imobiliária (fl. 64), não apresentou contestação, conforme certidão de fl. 309.

Houve réplica e contestação à reconvenção às fls. 244/260 e 281/284, alegando a autora reconvida, em síntese, que não é devido o pagamento de corretagem. Pugnou pela denúncia da lide. Juntou documentos (fls. 261/270).

Pela r. Decisão de fl. 310 determinou-se a manifestação da ré reconvinte Drive Planejamento e Consultoria Imobiliária Ltda.

De início, registre-se que nenhuma das partes se insurge contra o julgamento antecipado da lide, de modo que se conclui que não tinham interesse na produção de outras provas.

O contrato de promessa de compra e venda de unidade condominial a ser construída foi firmado em 27/03/2020 (fls. 45/52), enquanto o contrato de corretagem para a aquisição do imóvel havia sido firmado em 12/02/2020 (fls. 41/43)

Assim, aplicável ao caso a Lei do Distrato, o que não afasta a aplicabilidade do CDC, tendo em vista a relação de consumo.

Alegou o Autor na inicial, ao expor os fatos, que o corretor informou por mensagem via WhatsApp que foi autorizado o financiamento, esclarecendo o procedimento de pagamento, devendo o autor comparecer a imobiliária para assinar a documentação e dar prosseguimento a compra.

Sustentou que “a não possibilidade de cumprimento integral do contrato firmado, por culpa exclusiva da Ré” (fls. 4), sem maiores detalhes. Pleiteou a rescisão do contrato e devolução dos valores pagos e danos morais.

Posteriormente, ao argumentar sobre o danos moral, alegou que “toda sua expectativa foi estimulada a partir do momento que obteve a confirmação do corretor de imóveis sobre seu financiamento bancário, sendo totalmente frustrada após a negativa do financiamento” (fls. 10), bem como que “O autor, além de não obter o imóvel, recebe diariamente a cobrança do condomínio, como se este fosse não. Sendo que NUNCA teve acesso as chaves do imóvel, correndo o risco de ser protestado perante os órgãos de proteção de crédito” [sic] (fls. 10).

Com a inicial, o Autor não comprovou a negativa do financiamento e seu motivo, bem como não demonstrou a alegada cobrança diária de condomínio.

O print de tela inserido em réplica para comprovar uma única mensagem de cobrança de condomínio (fls. 253) sequer comportava conhecimento, eis que não se tratava de documento novo e deveria ter sido apresentado com a inicial, nos termos do art. 434 do CPC.

As rés MTC e Metacons, incorporadoras/vendedoras, ao contestar, juntaram os contratos assinados (fls. 108/145) e as três notificações enviadas ao Autor cobrando a entrega de documentos, conforme previsto no contrato, para a análise e conclusão da contratação do financiamento do imóvel ou que fosse realizada a contratação do financiamento.

Restou comprovado o envio de três notificações extrajudiciais, por telegrama, datadas de 27/04, 31/08 e 06/10/2020 (fls. 146/152), nas quais foram requisitados os documentos para a conclusão.

O Autor, em réplica, não negou o recebimento das notificações e não comprovou ter encaminhado as referidas corrés os documentos requisitados, bem como não comprovou nenhuma tentativa de obtenção de financiamento por conta própria junto a qualquer instituição financeira e eventual recusa e respectiva motivação.

Embora o Autor tenha alegado na inicial que não obteve o financiamento, sequer comprovou nos autos o envio de documentos ou a suposta recusa e seu motivo.

Ao contestar, a imobiliária, ré Drive, apresentou todos os contratos assinados pelo Autor às fls. 191/239.

Foi apresentada a “pré análise de crédito imobiliário” em 09/01/2020, constando a “renda formal hol jan/20: R\$ 3.685,32”, que é compatível com a renda do IR de fls. 24. Além disso, o Autor, em réplica, não negou o referido valor e que tenha entregado o holerite de jan/2020, limitando-se a impugnar o documento porque não foi por ele assinado, no entanto, o referido documento é compatível com a própria alegação do Autor de que o corretor verificou a possibilidade de aprovação do financiamento.

Entretanto, cabia ao Autor manter as condições para obtenção do financiamento, conforme previsto no contrato, sequer restando esclarecido pelo Autor as razões pelas quais não obteve o financiamento.

Ao contrário do que entende o Autor, não há abusividade nas cláusulas contratuais que estabelecem a responsabilidade do comprador pela obtenção do financiamento e determinam o pagamento por esforços próprios do comprador caso não obtenha o financiamento, pois estava ciente que precisava obter financiamento para a quitação do preço do imóvel.

Enfatize-se que o Autor sequer comprovou ter encaminhado os documentos requisitados pelas Rés, conforme as notificações enviadas, bem como não apresentou as tentativas de obtenção de financiamento e as razões da recusa ou que tenha sido liberado valor inferior ao pretendido.

Ora, aquele que pretende comprar um bem imóvel e irá necessitar de um financiamento, deve primeiramente proceder a simulações em instituições financeiras para verificar qual o valor poderia ser aprovado com os comprovantes de rendimentos que possui, bem como as condições do financiamento (número de parcelas, taxa de juros, sistema de amortização etc.).

Cabe ao comprador de imóvel ponderar se tem capital suficiente para arcar com a compra e pesquisar se seus rendimentos são suficientes para obtenção de eventual financiamento que se faça necessário se não possui a totalidade do valor do preço do imóvel.

O corretor realizou a simulação ou pré-análise do financiamento com as informações de renda passadas pelo comprador Autor, que possibilitava o financiamento pela CEF no montante de R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais). Por certo que cabe ao comprador manter as condições para obtenção do financiamento, conforme previsto no contrato assinado, enfatizando-se que o Autor sequer comprovou o envio dos documentos requisitados nas notificações ou tentativa frustrada de obtenção de financiamento junto a qualquer outra instituição financeira.

A vendedora e a imobiliária Ré não se obrigaram a obter financiamento para o comprador Autor e não podem ser responsabilizadas pela inadimplência do comprador com a obtenção do financiamento ou quitação do valor com recursos próprios.

Deste modo, a rescisão contratual ocorre por culpa do comprador pela inadimplência com o pagamento do preço ajustado.

Neste sentido:

Ação de rescisão contratual – Promessa de compra e venda de imóvel – Culpa pela rescisão atribuída à autora – Não obtenção do financiamento para pagamento do saldo devedor – Sentença de parcial procedência em relação à incorporadora e à imobiliária, a fim de rescindir o contrato e condená-las a devolver setenta e cinco por cento do que foi pago – Caracterizada a legitimidade passiva dos corretores – Responsabilidade pela obtenção do financiamento era da autora – Culpa exclusiva pela rescisão do contrato – Cláusula penal e comissão de corretagem – Abusividade não verificada – Contrato celebrado após a Lei 13.786/2018 – Empreendimento submetido ao regime do patrimônio de afetação – Possibilidade de rescisão do contrato e restituição parcial do que foi desembolsado, com desconto cumulativo da comissão de corretagem e da pena convencional – Provimento parcial da apelação da autora, apenas para reconhecer a legitimidade dos corretores, mas julgar improcedente o pedido em relação a eles. (TJSP; Apelação Cível 1019467-62.2021.8.26.0405; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/10/2024; Data de Registro: 10/10/2024).

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C.C. DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Inconformismo de ambas as partes contra sentença de parcial procedência. Pretensão à fixação da taxa de retenção. Acolhimento, em parte. Incidência das normas aplicáveis aos compromissos de compra e venda. Possibilidade de retenção de parte do montante adimplido pela parte autora para recompensar a parte ré pelos prejuízos decorrentes da rescisão. Montante retido ora fixado em 20% dos valores pagos, afastada a retenção pleiteada pelos réus pois excessiva. Pleito dos autores de reforma, para condenar as rés a devolverem a integralidade das quantias desembolsadas, incluindo-se comissão de corretagem e intermediação. Instrumento de compra e venda e contrato acessório de corretagem. Não obtenção do financiamento imobiliário cuja responsabilidade não se atribui aos requeridos. Rescisão contratual por culpa dos autores. Serviços de corretagem e intermediação imobiliário pactuados e prestados. Dever de pagamento. Sentença de parcial procedência reformada, em parte. Recurso dos réus parcialmente provido, negado provimento ao recurso dos autores. (TJSP; Apelação Cível 1014492-64.2023.8.26.0554; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/09/2024; Data de Registro: 20/09/2024).

AÇÃO DECLARATÓRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Autor que pretende a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Possibilidade. Presunção de vulnerabilidade não afastada pelos subsídios colhidos. Aplicabilidade da Lei nº 13.786/18. Contrato firmado após a promulgação do referido diploma legal. Autor que imputa culpa às rés-vendedoras pela não obtenção do financiamento bancário. Contrato expresso no sentido de ser obrigação do adquirente manter idoneidade financeira para possibilitar a obtenção de financiamento bancário. Requerente que, no caso concreto, não cumpriu com as obrigações contratuais, culminando no descumprimento do cronograma de pagamento estabelecido em contrato. Rescisão contratual operada por culpa do adquirente. Comissão de corretagem. Verba que não compõe o valor restituível. Discriminação contratual clara e objetiva acerca dos valores atinentes à comissão de corretagem, com cláusula de responsabilidade do consumidor em caso de rescisão contratual por sua culpa. Taxa de propaganda e publicidade. Retenção abusiva. Percentual de retenção que já engloba tais despesas, além de outras incididas com a venda, administração, multa por inadimplemento etc. Retenção da taxa de propaganda e publicidade indevida. Percentual de retenção. Empreendimento sujeito a patrimônio de afetação. Aplicação do art. 67-A da Lei nº 13.786/18. Autor que adimpliu percentual pequeno em relação ao preço total do contrato. Caso concreto que permite a aplicação do percentual de retenção máximo previsto no art. 67-A da Lei nº 13.786/18. Restituição do saldo residual devida. Termo inicial dos juros de mora. Incidência a partir da citação. REsp Repetitivo nº 1.740.911/DF que regula contratos celebrados antes da vigência da Lei nº 13.786/18. Correção monetária a partir do desembolso de cada parcela, pelo mesmo índice previsto em contrato, conforme o art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/64. Parcial procedência da ação. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1010520-31.2023.8.26.0152; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/08/2024; Data de Registro: 28/08/2024).

Cabe registrar que o comprador, mesmo inadimplente, pode requerer a rescisão do contrato e faz jus a devolução de parte da quantia paga, conforme Súmula 2 deste Tribunal e Súmula 543 do STJ.

Embora alegado pela parte vendedora que ocorreu a rescisão contratual antes do pagamento da primeira parcela, não formalizou o distrato com o comprador Autor.

Assim, correta a sentença em declarar rescindido o contrato.

No presente caso, de fato, não chegou a ser realizado nenhum pagamento em favor da vendedora Ré, pois os pagamentos efetuados pelo Autor se destinavam apenas ao pagamento da comissão de corretagem, cujo contrato foi assinado, também, em separado.

Conforme bem registrado pelo MM Juízo sentenciante:

Não deverá estar incluído no montante a ser pago pela ré o valor relativo à corretagem, serviço efetivamente prestado, tendo a transação se consumado com a celebração do contrato entre as partes. A desistência da parte autora relativamente à aquisição do imóvel em nada compromete o trabalho de corretagem, realizado e definitivo.

Acrescente-se que a transferência de obrigação de pagamento da corretagem por ajuste das partes não é ilegal, encontrando fundamento no artigo 724 do Código Civil, cabendo lembrar que o valor total para compra do imóvel não foi alterado pela transferência da responsabilidade de pagamento da corretagem, já que esta sempre englobou o preço de venda ajustado, tendo a parte autora ciência do valor global do bem.

Conforme decidido pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça nos Recursos Especiais Repetitivos números 1.599.511-SP e 1.551.951-SP, é válida a 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.

No caso, foi informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, conforme fls. 108/144, e tanto possuía a parte autora ciência de que valores eram pagos a título de comissão de corretagem que firmou contrato avulso especialmente para esse fim (fls. 108/111).

Não há que se falar, assim, em pagamento pelas rés à parte autora do valor por esta despendido a título de comissão de corretagem.

No mais, não tendo as rés praticado ilícito, não há que se falar no pagamento de indenização por danos morais.

De fato, a rescisão do contrato se deu por culpa do comprador que sequer enviou a documentação requisitada para a análise e conclusão do contrato de financiamento, bem como não comprovou qualquer tentativa de obtenção de financiamento em qualquer instituição financeira e as razões da recusas ou que o valor liberado era insuficiente.

O trabalho do corretor foi concluído, tanto que firmado o contrato de promessa de compra e venda do imóvel, fazendo jus a comissão de corretagem acordada, nos termos do art. 725 do CC, pois o desfazimento posterior do negócio por culpa do comprador, a quem incumbia o pagamento da comissão, não afasta a obrigação do pagamento da comissão do corretor, em especial porque não constatada falha na prestação dos serviços de intermediação.

Portanto, correta a sentença em registrar que não devem ser devolvidos os valores pagos à título de corretagem.

Em relação a condenação das vendedoras a restituição de 80% da quantia paga, se não houve nenhum pagamento, de fato, nada há a ser devolvido, em especial porque reconhecido que o valor da comissão de corretagem não deve ser devolvido.

Assim, resta afastada a condenação de devolução de qualquer valor pelas Rés, pois, na hipótese, de fato, não há valores a serem devolvidos, eis que não pago nenhum valor às vendedoras Rés e a comissão de corretagem é devida pelo Autor.

Inexistindo falha na prestação de serviços, seja das vendedoras os das imobiliárias, o Autor não faz jus a indenização moral pretendida.

Em relação a sucumbência da lide principal, deve ser mantida na proporção fixada em sentença (2/3 pelo Autor e 1/3 pelas Rés), pois declarada a rescisão do contrato, cujo distrato não foi formalizado administrativamente pelas vendedoras.

Em relação aos honorários, não há insurgência específica do Autor, restando mantido nos termos estabelecidos em sentença. Sobre os honorários em favor do patrono da Ré, deve ser alterada a base de cálculo para incidir sobre o valor em que sucumbiu o Autor, que corresponde a somatória do valor pretendido para a devolução e danos morais (R\$ 21.392,66), ressalvada a gratuidade judiciária concedida.

Em reconvenção, a imobiliária Drive pretendia a cobrança do valor total da comissão de corretagem ainda devida, sendo corretamente reconhecido que a referida ré Drive somente poderia pleitear pelo valor a que fazia jus conforme previsto especificamente no contrato, no caso, R\$ 3.951,75 (fls. 234).

Em resumo, de rigor a reforma parcial da sentença apenas para afastar a condenação das vendedoras a devolução de 80% dos valores pagos, eis que o resultado é R\$ 0,00 (zero), bem como para alterar a base de cálculo dos honorários fixados em favor de seu patrono para a somatória dos pedidos em que sucumbiu a parte autora (devolução da comissão de corretagem paga e danos morais).

III - Conclusão

Diante do exposto, conheço dos recursos, **nego provimento** a apelação do Autor e **dou parcial provimento** ao recurso das Rés, nos termos do voto.

Por força do art. 85, §11, do CPC, majoro a verba honorária, em favor dos patronos das Rés, na ação e na reconvenção, para o percentual de 15% (quinze por cento), conforme requisitos e critérios fixados pelo STJ¹, ressalvados os benefícios da gratuidade da justiça concedidos.

L. G. Costa Wagner

Relator

¹ Tema 1059 do STJ e EDcl no AgInt no REsp 1573573/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 08/05/2017.