



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1005472-21.2024.8.26.0358
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000427640

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005472-21.2024.8.26.0358, da Comarca de Mirassol, em que são apelantes KAMILA BORGES GONZALES SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA) e TELSO MOTA DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada JÉSSICA PEREIRA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), MORAIS PUCCI E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

VIANNA COTRIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1005472-21.2024.8.26.0358
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELANTES: KAMILA BORGES GONZALES SOUZA E TELSO MOTA DE SOUZA

APELADO: JÉSSICA PEREIRA DA SILVA

COMARCA: MIRASSOL

EMENTA: 1. Compromisso de compra e venda – Cobrança de multa contratual pela promitente vendedora – Rescisão pela promitente compradora justificada pela mudança nas regras do financiamento – Suficiência - Isenção da multa (Cláusula 13 do contrato).

2. Reconvensão que busca o recebimento, de volta, do pagamento do sinal – Descabimento – Rescisão a pedido da promitente compradora, ainda que justificada, que não teve culpa da promitente vendedora – Direito de retenção do sinal pela autora apelante (CC, artigo 418, I) – Provimento parcial.

VOTO Nº 52.808
(processo digital)

A r. sentença de fls. 105/111, cujo relatório é ora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1005472-21.2024.8.26.0358
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

adotado, julgou improcedente a ação de cobrança relativa a compromisso de compra e venda, daí o apelo dos autores, a fls. 114/120, insistindo que a cláusula 12 do contrato previa multa de 10% sobre o valor total, caso houvesse rescisão imotivada por qualquer das partes. Aduz que a apelada não apresentou qualquer prova de que houve problema com o financiamento, pois a documentação do bem estava em ordem, e este poderia ser financiado. Tampouco o imóvel foi reprovado na vistoria da Caixa; aliás, a desistência ocorreu antes mesmo de qualquer vistoria ou tentativa de financiamento. A interpretação da cláusula 13 do contrato firmado, que embasou a sentença, não pode ser extensiva a inúmeras situações, devendo ser interpretada restritivamente, aplicando-se apenas se houver efetivo problema técnico com o imóvel ou reprovação da Caixa, o que não ocorreu. Por outra, foram consideradas provas válidas as mensagens apresentadas pela apelada, mas desconsideradas provas semelhantes, apresentadas pelos apelantes. Ainda, a r. sentença fundamentou que seria inverossímil a aprovação do financiamento, com base na data da instrução normativa da Caixa, sem que houvesse qualquer documento comprovando sequer a tentativa de financiamento por parte da apelada, ou se o processo foi negado. Destaca os prejuízos sofridos por ter deixado de vender o imóvel a outros interessados, confiando na promessa da apelada. Esta se comprometeu com a compra sem ter garantias mínimas de que conseguiria cumpri-la. Insiste na procedência com a condenação ao pagamento da cláusula penal de 10% e improcedência do pedido contraposto. Quando não, requer que ambas as partes sejam isentadas de qualquer indenização, extinguindo-se a obrigação de pagar a cláusula penal ou devolver o sinal.

Processado o recurso, subiram os autos com



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1005472-21.2024.8.26.0358
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

contrarrrazões, sobrevindo o recebimento do reclamo.

É o relatório.

O recurso prospera em parte.

As partes firmaram compromisso de compra e venda que restou rescindido e a ação é de cobrança da multa de 10% sobre o valor total, caso houvesse rescisão imotivada por qualquer das partes, prevista na cláusula 12 do contrato (fls. 24).

Acertadamente, a r. sentença fez incidir a hipótese de isenção, prevista na cláusula 13, segundo a qual:

13. Ficará isento de multa ou penalidade apenas, caso haja algum problema envolvendo o financiamento com a instituição financeira CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ou caso o imóvel não passe na perícia do financiamento, assim podendo rescindir este contrato.

Ora, a mudança nas regras do financiamento poucos dias após a assinatura da avença entre as partes, por óbvio, modificou totalmente o cenário do negócio para a promissária compradora, justificando a rescisão com isenção de multa.

A propósito bem analisou a sentença:

“É fato notório que em agosto de 2024, com a edição da Instrução Normativa nº 17 de 6 de agosto de 2024, o Governo Federal alterou os critérios de concessão de financiamentos imobiliários



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1005472-21.2024.8.26.0358
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

para imóveis usados no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, gerido pela Caixa Econômica Federal.

Conforme nova regra, para famílias com renda entre R\$ 4.400,00 e R\$ 8.000,00 como é o caso da ré, conforme declaração de imposto de renda de fls. 64 o valor máximo do bem financiável passou a ser de R\$ 270.000,00, com a limitação de financiamento a apenas 50% do valor do imóvel.

In casu, considerando que o preço pactuado de R\$ 300.000,00 já superava o teto máximo do valor da aquisição através do programa, o que, por si só, já era inviabilizava o negócio desde o início sob as novas condições. A isso se acresce que a ré teria que dispor de recursos próprios para custear ao menos metade do valor da aquisição, ao contrário da regra anterior, na qual obteria 60% dos recursos através de financiamento, o que se consubstancia em motivo justo para a desistência pela requerida. (fls. 107/108 – GRIFEI)

Como se vê, a mudança na regra do financiamento dias depois da assinatura do contrato, pela qual o valor do imóvel não mais se encaixava no financiamento, que anteriormente seria possível pelo Programa Minha Casa Minha Vida, e pela qual, também, o valor a ser disponibilizado dos próprios recursos da adquirente havia aumentado, é motivo suficiente para justificar a rescisão contratual, independentemente de qualquer outra causa, como eventual reprovação em perícia ou irregularidade documental do bem.

Note-se que, quando sentença argumenta que “*O contrato havia sido assinado aos 29 de julho de 2024 e a Instrução normativa foi publicada no dia 06/08/2024 (fls. 79)*” bastava concluir se não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1005472-21.2024.8.26.0358
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

obtido na regra anterior nesse prazo de uma semana, necessariamente a adquirente seria encaixada na regra nova, não sendo possível, porém, concluir por qualquer espécie de demora ou negligência apenas pela demora de uma semana para iniciar o trâmite.

Não convencem, portanto, os pontos de vista dos apelantes, sendo de rigor a manutenção da improcedência da ação para a isenção da ré promitente compradora acerca da multa.

Por outro lado, é certo que a apelada pagou aos promitentes vendedores o montante de R\$5.000,00 a título de sinal, nos termos da cláusula 4.1 da avença (fls. 23).

Em rigor, não houve comprovação de culpa atribuível aos apelantes promitentes vendedores, especialmente em relação à documentação do imóvel.

Assim sendo, nos termos da cláusula 4.1 do contrato e da própria legislação Civil aplicável à espécie (CC, art. 418, inciso I), a ré reconvinte, que pagou o sinal ou arras e desistiu do negócio, ainda que justificadamente, mas sem culpa atribuível aos autores reconvindos, deve perdê-las, de sorte que a reconvenção é improcedente.

Em suma, dou parcial provimento ao apelo dos autores para julgar improcedente a reconvenção e afastar a obrigação de devolução do sinal pelo negócio rescindido correspondente ao pagamento de R\$5.000,00.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1005472-21.2024.8.26.0358
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Sucumbente, a parte reconvinte arcará com honorários do patrono da reconvinda de 12% sobre o valor da causa reconvenicional.

Pelo exposto, por esses fundamentos, dou parcial provimento ao apelo.

VIANNA COTRIM
RELATOR