



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2019.0000158389**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1054791-68.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado CAT EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados/apelantes [REDACTED].

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso da ré e deram provimento ao recurso das autoras, v.u.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ ANTONIO DE GODOY (Presidente sem voto), FRANCISCO LOUREIRO E CHRISTINE SANTINI.

São Paulo, 7 de março de 2019.

**Rui Cascaldi**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO N°: 41414**

**APEL. N°: 1054791-68.2015.8.26.0100**

**COMARCA: SÃO PAULO**

**APTES. : CAT EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA,**

**APDOS. : OS MESMOS**

**JUIZ : RODRIGO GALVÃO MEDINA**

COMPRA E VENDA- Rescisão- Sentença de procedência parcial, para rescindir o compromisso de compra e venda de imóvel, firmado entre as partes, condenar a incorporadora ré a devolver R\$9.000,00 do total pago pelo preço, condená-la, ainda, a indenizar os compradores autores, por danos morais, em R\$10.000,00, e indeferir a inversão da cláusula penal contratual e a restituição dos valores despendidos com comissão de corretagem - Irresignação de ambas partes - Incorporadora ré, vendedora, deu causa ao distrato, ao inviabilizar a obtenção do financiamento pelos autores - Devida a devolução integral dos valores pagos pelo preço - Inteligência da Súmula nº 543 do STJ - Danos morais - Ocorrência - Mantido o quantum indenizatório - Comissão de corretagem - Devolução dos valores despendidos a este título - Ausência de cláusula contratual transferindo a responsabilidade de pagamento pelo encargo aos autores - Tese firmada, para o fim do art. 1.040 do Código de Processo Civil, no bojo do REsp nº 1.599.511/SP - Decisum reformado em parte - Ônus sucumbenciais rearranjados - Apelo da ré não provido; apelo dos autores provido.

Trata-se de apelações contra a sentença que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão de contratual, para rescindir a avença de compra e venda de imóvel de fls. 41/62; condenar a incorporadora ré, vendedora, a restituir aos compradores autores, à vista, R\$9.000,00 dos R\$10.351,20 que estes últimos pagaram pelo preço, corrigidos, pelo índice contratual, desde o desembolso e acrescidos de juros legais desde a citação; condená-la a indenizá-los, por danos morais, em R\$10.000,00, corrigidos na forma da Súmula nº 62 do STJ e acrescidos de juros legais desde a citação; indeferir a inversão da cláusula penal contratual e a restituição dos valores despendidos com comissão de corretagem. Recíproca a sucumbência, as partes foram condenadas a partilhar as custas e despesas processuais, arcando cada qual com a honorária dos patronos respectivos.

Apela a incorporadora ré, para sustentar que é dos autores, inadimplentes, a culpa pela rescisão da avença e para que incidam sobre os valores a serem restituídos todos os descontos da cláusula 7ª da avença rescindida e que seja afastada a condenação por danos morais.

Apelam, ainda, os autores, para aduzir ter sido



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

culpa da ré a rescisão da avença e para requerer a devolução da integralidade dos valores pagos pelo preço e pela comissão de corretagem, de forma a repor as partes ao *status quo ante*.  
Contrarrazões às fls. 542/547 e 548/556.

**É o relatório.**

Os autores, em 23.06.2013, firmaram com a incorporadora ré o instrumento particular de promessa de compra e venda de fls. 41/62, para dela adquirir, pelo preço de R\$302.551,20, o apartamento nº 55, já pronto, do empreendimento imobiliário "Condomínio Fiore", a ser adimplido por meio de uma entrada de R\$10.351,20, mais uma parcela de R\$100.000,00, a ser paga com recursos próprios ou do FGTS, mais R\$191.886,80, a ser pago por meio de financiamento bancário e, por fim, uma última parcela, esta no valor de R\$313,20.

Em razão da aquisição, pagaram, ainda, R\$10.648,80 de comissão de corretagem (fl. 40).

Restou incontroverso que os autores apenas pagaram a primeira parcela do preço - R\$10.351,20, não adimpliram o restante do contrato e, em decorrência disso, o imóvel objeto da avença foi alienado a terceiro.

Por meio desta ação, pretendem os autores ver declarado definitivamente rescindida a avença de fls. 41/62, obter a restituição da totalidade dos valores pagos pelo preço, sem qualquer retenção, e dos valores despendidos com comissão de corretagem, além de serem indenizados por danos morais, pela forma como se deu a rescisão do contrato; o pedido inicial de inversão da multa contratual, prevista apenas para o caso de mora dos compradores, indeferido na origem, não foi devolvida à segunda instância.

Apenas prospera o apelo dos autores.

Ambas as partes concordam com a declaração da rescisão da avença de compra e venda, cujo objeto até mesmo estava esvaziado, diante da venda do imóvel a terceiro; divergem as partes, entretanto, quanto à culpa pela rescisão: os autores atribuem à ré essa a culpa por não ter esta apresentado os documentos necessários à obtenção do financiamento e liberação de recursos do FGTS, e, por isso, dela postula a devolução da totalidade dos valores pagos pelo preço; a incorporadora ré, de seu turno, atribui a rescisão apenas à inadimplência dos compradores e pleiteia a incidência de todas as retenções contratuais.

Neste tocante, assiste razão aos autores.

Acresça-se, inicialmente, que a sentença asseverou ser irrelevante discutir a culpa pela rescisão da avença e consignou apenas que a incorporadora "Deverá devolver não toda a quantia desembolsada antes, mas, sim,



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*parte considerável da mesma"* (fl. 453), sem dar qualquer razão jurídica para tanto e sem estabelecer qualquer parâmetro ao determinar a devolução dos R\$9.000,00.

Passa-se, portanto, à análise da culpa pela rescisão do contrato e às suas consequências jurídicas.

Os autores juntaram aos autos quase 300 páginas de cópias de e-mails (fls. 90/337), trocados durante centenas de dias com a ré, dela solicitando documentos para a liberação do FGTS e do crédito imobiliário pré-aprovado junto ao banco HSBC, mas não se vislumbrou em tais e-mails resposta satisfatória alguma da ré, mas o seu total menoscabo, evasivas, desculpas de que outros bancos não solicitavam tantos documentos, sem nunca, em meses e meses de requisições, efetivamente resolvê-las.

Não bastasse isso, os autores ainda chegaram a notificar a ré extrajudicialmente para a obtenção dos documentos (fls. 72/77), mas não consta dos autos que tal notificação tenha sido respondida.

A culpa pela rescisão da avença, portanto, é da vendedora, que, ao se negar a fornecer os documentos necessários para a captação de valores junto ao sistema bancário, inviabilizaram que os compradores conseguissem os recursos para o pagamento do preço, diante do que, é o caso de retorno das partes ao *status quo ante*, nos termos da Súmula nº 543 do STJ, com a integral devolução dos valores pagos pelo preço, devidamente corrigidos desde o desembolso, pelos índices constantes do contrato, e acrescidos de juros legais desde a citação (não houve impugnação recursal quanto à forma de atualização dos valores a serem devolvidos).

Diante dessa situação, são, obviamente, inaplicáveis os inúmeros descontos contratuais previstos para a hipótese de rescisão por culpa dos compradores.

A forma como se deu a rescisão, ainda, denota desprezo e profundo desrespeito aos clientes autores: a própria vendedora, que inviabilizou o pagamento do preço, não só terminou por alienar o imóvel negociado a terceiros, o que justifica a frustração sofrida pelos compradores, como também chegou a negativar o nome dos autores junto aos órgãos de proteção ao crédito (fls. 78/79), justamente pela falta dos pagamentos que inviabilizou, o que implica não mero aborrecimento dos compradores, mas verdadeiro dano moral indenizável, nos moldes do art. 927 do Código Civil.

Considerando a natureza da ofensa sofrida, a inegável frustração dos autores e, ainda, o caráter pedagógico da indenização por danos morais, esta comportaria até mesmo majoração; como, entretanto, não houve postulação nesse sentido, fica esta mantida, tal arbitrada na sentença, inclusive quanto forma de atualização monetária e acréscimo de juros legais, já que, em relação a tais consectários, não



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

houve qualquer impugnação recursal.

É cabível, por fim, a devolução dos valores despendidos com comissão de corretagem.

Provada a culpa das rés pela rescisão da avença, descabida se mostra qualquer discussão sobre a comissão de corretagem, que, a despeito de remunerar o serviço desempenhado pelo corretor, não pode, numa situação como a dos autos, ser exigida dos compradores autores, já que configura gasto suportados em razão do negócio jurídico rescindido. A restituição dos valores despendidos com a comissão de corretagem deverá ocorrer com a devida correção, pela Tabela Prática do TJSP desde o desembolso, e acrescida de juros legais desde a citação.

Com a reforma implementada por este acórdão, rearranjam-se os ônus sucumbenciais, para que sejam imputados unicamente à vendedora ré, já que a sucumbência dos compradores foi ínfima (sucumbiu apenas quanto à inversão da cláusula penal contratual, indeferida na sentença, contra o que não se apelou).

Considerando a relativa complexidade da causa e a longevidade do trâmite do feito, arbitra-se a verba honorária em prol dos patronos dos autores em 15% da condenação, já considerado o art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao apelo da incorporadora ré; e **DÁ-SE PROVIMENTO** ao dos autores, para assentar que foi culpa da ré o distrato, para determinar que esta devolva aos autores a integralidade dos valores pagos pelo preço, atualizados pelos índices contratuais desde o desembolso e acrescidos de juros legais desde a citação, e para determinar, ainda, a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, devidamente atualizados pela Tabela Prática deste TJSP desde o desembolso e acrescidos de juros legais desde a citação, com observação quanto ao rearranjo da sucumbência.

**RUI CASCALDI**  
**Relator**