



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2017.0000639434

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação nº 1001694-95.2016.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GAFISA S/A e apelado [REDACTED].

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GRAVA BRAZIL (Presidente), SALLES ROSSI E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 23 de agosto de 2017

Grava Brazil

RELATOR

ASSINATURA ELETRÔNICA



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2

APELAÇÃO Nº: 1001694-95.2016.8.26.0011

APELANTE: GAFISA S/A

APELADO: [REDACTED]

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ PROLATOR: EDUARDO TOBIAS DE AGUIAR MOELLER

Compromisso de compra e venda de imóvel futuro – Ação de rescisão contratual, proposta pelo adquirente – Procedência – Inconformismo – Desacolhimento – Demora na baixa de gravame pela vendedora que inviabilizou a continuidade do pacto – Majoração do saldo devedor no período que tornou insuficiente o crédito obtido pelo apelado – Culpa pela rescisão bem apurada na origem – Devolução de todos os valores pagos que era mesmo de rigor – Cláusulas contratuais que se mostram abusivas, no mais – Precedentes do C. STJ – Sentença mantida – Recurso desprovido.

VOTO Nº 28365

I - Trata-se de sentença que julgou procedente ação de rescisão contratual c.c. indenizatória, proposta por comprador de imóvel. Confira-se fls. 160/162.

Inconformada, a ré, a fls. 165/180, aduz não se opor à rescisão, sendo necessário, contudo, observar à clausula 5.4 e seguintes do contrato, sob pena de ofensa ao princípio do *pacta sunt servanda* e ao art. 421, do CC. Defende, ainda, a culpa do autor pelo insucesso da avença, haja vista



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3

que **(i)** a correção do saldo devedor pelo INCC, além de legal, também foi pactuada e **(ii)** o gravame existente na matrícula não foi a razão pela não obtenção do financiamento, mas, sim, a impossibilidade de o comprador sacar o FGTS, o que autoriza a retenção de parte dos valores pagos, à luz da cláusula citada ou, ao menos, de 30% dos valores pagos, conforme julgados, além do pagamento das cotas condominiais (clausula 7.3.4).

O preparo foi recolhido (fls. 181), sendo o recurso contrarrazoado a fls. 184/196.

É o relatório, adotado, quanto ao mais, o da sentença apelada.

II – O apelado propôs esta demanda, ao afirmar que não pôde financiar imóvel adquirido junto à apelante, em razão da hipoteca por ela gravada.

Pontua que a baixa demorou cerca de três meses, período no qual o saldo devedor continuou sofrendo acréscimos, tornando insuficiente o valor obtido em consórcio imobiliário.

Buscou, assim, a rescisão da avença, por culpa da vendedora, com a devolução integral de valores pagos e das taxas condominiais, já suportadas.

O Juízo *a quo*, com acerto, acolheu a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4

pretensão, não comportando acolhida o presente recurso.

Aliás, a fundamentação trazida pela r. sentença não merece reparo, havendo de ser acolhida como razão de decidir, consoante autoriza o art. 252, do Reg. Interno desta C. Corte¹, justificando sua reprodução:

"O autor, com a aproximação da data do vencimento do saldo devedor, providenciou a obtenção do financiamento por meio de cotas de consórcio imobiliário. Pelo e-mail de fls. 93 o autor comprovou que em outubro de 2015 já havia obtido cinco (5) cotas de R\$ 90.000,00 cada, totalizando R\$ 450.000,00, para a quitação do saldo devedor.

Em 11.11.2015 o valor do saldo devedor correspondia a R\$ 413.667,21 (fls. 22), valor inferior ao crédito obtido pelo autor acima indicado (fls. 93). Em 1.12.2015, conforme documento de fls. 77, o saldo devedor correspondia a R\$ 419.972,00, valor ainda inferior ao crédito obtido pelo autor.

A formalização do financiamento pelo consórcio, porém, foi obstaculizada pela alienação fiduciária que a ré havia averbado na matrícula bem como pela averbação, na matrícula, de informação da Cetesb de que o solo estava contaminado.

...

É inegável que, para a conclusão do processo de financiamento, há necessidade de todas as partes

¹ "Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente, houver de mantê-la."



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

5

contribuírem com ações conjuntas. Porém, não se pode ignorar o fato de que a empresa requerida Gafisa, ao averbar gravames na matrícula imobiliária, contribuiu para que a obtenção de financiamento bancário pelo autor fosse mais dificultosa.

O retardamento para a baixa do gravame... contribuiu para a majoração do valor do saldo devedor, com a conseqüente dificuldade de obtenção de crédito suficiente para a quitação de todos os valores.

Veja-se que às fls. 91 a empresa requerida passou a indicar o valor de R\$ 448.668,75 como condição para a baixa do gravame da matrícula, valor que praticamente usaria todo o crédito do autor e nem mesmo considerava a correção monetária prevista nas cláusulas E.2.2.2. e F acima mencionadas.

As provas documentais acima demonstram, portanto, que o autor possui razão ao se insurgir contra a majoração do saldo devedor por culpa da requerida, a qual manteve a matrícula do imóvel com gravames e deu causa ao retardamento para a baixa do gravame. É verossímil a versão do autor, assim, que por ocasião da baixa do gravame (fls. 70/71) em janeiro de 2016 o valor do saldo devedor já ultrapassava o crédito que havia obtido em outubro de 2015.

Reconheço, pois, que a ré deu causa à dificuldade para o autor obter o financiamento, tendo o autor direito à rescisão contratual sem qualquer ônus."

Sob essa senda, bem concluída a culpa



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6

da apelante pelo insucesso do negócio, deve ser mantida sua condenação à devolução total dos valores pagos relativos ao preço e daqueles despendidos a título de cotas condominiais, seja à vista da não transferência da posse, seja por não ser razoável que o consumidor suporte prejuízo nesse cenário.

Aliás, sobre os temas, oportuno ressaltar ainda que, em atenção a entendimentos consolidados na jurisprudência, ambas as cláusulas invocadas neste apelo se mostram abusivas e, logo, nulas de pleno direito, com fulcro no art. 51, IV, e § 1º, III, do CDC. Nesse sentido:

“...CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga... 4. Agravo regimental não provido.” (AgRg no AREsp n. 600.887/PE, STJ, 4ª Turma, Relator Min. Raul Araújo, j. em 19.05.2015)

“...COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. RESPONSABILIDADE. COTAS CONDOMINIAIS. REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA... o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

7

condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse e pela ciência do credor acerca da transação" (REsp n. 1.297.239/RJ, STJ, 3ª Turma, Relatora. Min. Nancy Andrighi, j. em 08.04.2014).

Em conclusão, mantém-se a r. sentença recorrida, inclusive, por seus próprios fundamentos, com exceção da verba honorária, que, diante do previsto no art. 85, § 11º, do CPC/2015, fica majorada para 12% do valor da condenação.

III - Eventuais embargos declaratórios serão julgados em sessão virtual, salvo se manifestada oposição na própria petição de interposição dos embargos, nos termos dos artigos 1º e 2º, da Resolução n.º 549/2011, do C. Órgão Especial, deste E. Tribunal de Justiça, entendendo-se o silêncio como concordância.

IV - Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso. É o voto.

DES. GRAVA BRAZIL - Relator