



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000963689

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº [REDACTED], da Comarca de São Paulo, em que é apelante PROJETO IMOBILIARIO E 47 SPE LTDA, são apelados [REDACTED] e [REDACTED].

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 Desembargadores [REDACTED] e [REDACTED].

São Paulo, 7 de novembro de 2023.

[REDACTED]
Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº [REDACTED]

Comarca: São Paulo

Apelante: Projeto Imobiliário e 47 Spe Ltda

Apelados: [REDACTED]

Voto nº 59.683 (RB)

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOUÇÃO DE VALORES.

Código de Defesa do Consumidor. Impositiva aplicação da Lei 8.078/90. Relação de consumo configurada. Lei 13.786/18. Relevância, da legislação, apenas se configurada a culpa dos adquirentes. Inadimplemento contratual. Obtenção do financiamento bancário em valor insuficiente ao pagamento do preço do imóvel. Informação anteriormente prestada pelo corretor, no entanto, indicando que a proposta estava autorizada. Falta, na oportunidade, de referência à aprovação parcial. Descumprimento do dever de informação, com quebra dos deveres anexos à boa-fé objetiva. Precedentes. Resolução do contrato por culpa da ré. Preservação. Devolução dos valores solvidos. Medida necessária, nos termos da Súmula 543 do STJ, primeira parte. Irrelevante discussão sobre a legalidade do contrato de corretagem. Restituição decorrente do disposto no art. 389 do Código Civil. Devolução integral dessa despesa, ainda que quitada a corretores individuais. Observância do Tema 938-939, STJ. Juros de mora. Correta incidência a partir da citação. Trânsito em julgado reservado para os litígios envolvendo a cláusula penal, circunstância não identificada no presente caso.

APELO DESPROVIDO.

1.- Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores julgada procedente pela r. sentença de fls. 541/545, de relatório adotado, para "determinar a rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel de fls. 31/44 e 45/102 e condenar a requerida a restituir aos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autores a integralidade dos valores por eles pagos, com correção monetária pela Tabela Prática do E. TJSP desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação (art. 405 do CC e art. 240 do CPC)".

Embargos de declaração rejeitados (fls. 561).

Apela a ré.

Questiona, de saída, a devolução dos valores devidos a título de corretagem, uma vez que **"...não há que se falar em devolução do que foi pago a título de comissão de corretagem, visto que plenamente atendido o Tema 932/STJ"**.

Destaca, outrossim, que não tem ingerência sobre o financiamento, sob a responsabilidade da instituição financeira, de modo que, **"...a parte Apelada não manteve sua saúde financeira estável, o que ocasionou na liberação de valores a menores dos pretendidos. Assim, não pode o Apelante ser responsabilizado"**.

Indica, sem prejuízo, que **"...quando é feita uma simulação de financiamento por empresa que não a Instituição Financeira competente, obviamente são levados em consideração tão somente as informações disponíveis, ou seja, a renda mensal dos adquirentes, sendo certo que a Instituição Financeira escolhida analisará diversos outros pontos, como o score,**



negativações, histórico, eventual comprometimento da renda, o que não cabe à Apelante, nem deveria caber”.

Na sequência, relata a incidência da Lei 13.786/18, postula que os juros de mora incidam a partir do trânsito em julgado, afastando-se a incidência do Código de Defesa do Consumidor (fls. 564/591).

O recurso, preparado, foi respondido (fls. 597/617).

É o relatório.

2.- O apelo não admite acolhimento.

Com efeito.

Sobre o Código de Defesa do Consumidor, impositivo o reconhecimento de que o ordenamento se mostra aplicável, uma vez que os apelados são consumidores finais e, em relação à recorrente, exerce atividade de construção ou comercialização de produtos ou prestação de serviços (arts. 2º e 3º, Lei 8078/90).

Quanto à Lei 13.786/18, impõe-se destacar que o ordenamento é relevante apenas nas hipóteses de inadimplemento do contrato por culpa dos adquirentes, razão pela qual, subsistindo descumprimento da vendedora, a legislação não se mostra pertinente.

Sustenta-se, no mais, a validade da previsão contratual que atribui aos recorridos a responsabilidade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pela obtenção do empréstimo bancário. De fato, é inequívoca que essa obrigação restou assumida pelos apelados, até porque são considerados fatores pessoais na análise do crédito imobiliário.

Essa disciplina, por sua vez, não possui a dimensão destacada pela apelante. Isso porque, ainda que a contratação do financiamento seja de incumbência dos compradores, o fato é que, ao tempo da realização do instrumento particular, o corretor imobiliário tratou de indicar a aprovação do financiamento, inexistindo, na hipótese, referência à limitação de valores (fls. 245).

Aqui, portanto, reside a discussão. Não há nenhuma viabilidade na tese de que fatores externos implicaram na recusa de financiamento integral do preço do imóvel, uma vez que essa informação não restou transmitida aos apelados.

Insustentável, portanto, o inadimplemento contratual atribuído aos recorridos. Efetuado o pagamento dos valores inicialmente exigidos, os apelados receberam, posteriormente, a notícia de que não alcançariam o financiamento, informação contrária àquela prestada pelo preposto, com nítida violação dos deveres anexos à boa-fé objetiva.

Como já decidiu esta Câmara, “...**caracterizado**



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

está o inadimplemento contratual, recordando-se que a responsabilidade da apelada não se inicia e não se resume ao conteúdo considerado na avença, tendo em vista que com a conduta acima descrita admitida por variadas testemunhas despertou nos apelantes a justa expectativa de que viriam a receber o imóvel da forma como o descreveram” (Apelação Cível nº 0036597-30.2008.8.26.0602, de minha Relatoria).

De rigor, assim, a devolução integral dos valores solvidos, nos moldes do art. 389 do Código Civil.

Irrelevante, depois, a discussão relacionada à legalidade da corretagem. No fundo, ninguém duvida que a partir da decisão tomada em recurso repetitivo, pelo C. STJ, a verba pode ser exigida dos compradores. Aqui, porém, a discussão está relacionada ao pagamento dos serviços por quem não deu causa à rescisão do contrato.

Logo, a despeito da insurgência lançada, é indiscutível que não se trata de discussão sobre a legalidade da cobrança formulada, isto é, não se questiona se é necessária a presença do profissional no estante de vendas, tampouco se a verba de assessoria se encontra incluída no preço da transação e, por isso, pode ser repassada aos adquirentes.

A devolução dos valores, de maneira integral,
 Apelação Cível nº [REDACTED]



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

restou estabelecida em razão do inadimplemento contratual reconhecidamente atribuído à apelante, que não pode, nesta hipótese, reter qualquer valor quitado, seja a que título for, nos termos do enunciado pela Súmula 543 do C. STJ, primeira parte, quando destaca a restituição integral das parcelas pagas, ou seja, afastada qualquer retenção, ainda que prevista na avença, a qual somente se mostraria exigível caso inexistente a mora da empreendedora: **“Ademais, de acordo com a jurisprudência do STJ, “no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem” (AgInt no REsp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), o que foi observado pela Corte local” (AgInt no AREsp n. 2.249.896/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 18/8/2023.)**

Preserva-se, finalmente, a incidência dos juros de mora a contar da citação. O Tema 1.002 do STJ é categórico ao vincular o trânsito em julgado a duas condições, isto é, resolução por iniciativa do comprador e exigência contrária da cláusula penal convencionada.

No presente caso, no entanto, não há discussão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sobre a cláusula penal, não havendo espaço para qualquer retenção, independentemente da sua natureza, o que torna imprópria a discussão sobre os limites de incidência da multa contratual, de modo que a mora das recorrentes se iniciou a partir da citação, nos moldes do art. 405 do Código Civil.

Em conclusão, preserva-se a r. sentença e, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, os honorários de sucumbência são majorados para o equivalente a 15% do valor atribuído à causa.

Sobre o prequestionamento, em razão da abordagem dos temas que interessavam à edição do v. acórdão, ou seja, apresentados os fundamentos utilizados para a conformação do julgado, tem-se por realizado o prequestionamento, cumprindo-se aquela exigência. Nesse sentido: **“Tendo o acórdão recorrido decidido acerca do tema suscitado no recurso especial, fica evidenciado o prequestionamento” (AgInt no REsp 1877476/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/2021, DJe 18/08/2021).**

APELO DESPROVIDO.

Relator