



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado



Apelação n.º 0188706-32.2018.8.19.0001

Apelante: **THIAGO MALAFAIA FARIA DOS SANTOS**

Apelante: **MICHELA DELLA MONICA**

Apelante: **CAMORIM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**

Apelado: **THIAGO MALAFAIA FARIA DOS SANTOS**

Apelada: **MICHELA DELLA MONICA**

Apelada: **CAMORIM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**

Apelada: **LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.**

Juízo de Origem: **2ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca**

Relator: **Desembargador Alexandre Teixeira de Souza**

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONSUMIDOR. IMOBILIÁRIO. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRETORA. ESTORNO. RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DANOS MORAIS E MATERIAIS. TERMO INICIAL PARA INCIDÊNCIA DE JUROS. Alegação dos autores de não aprovação do financiamento do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda para justificar a frustração da avença, razão pela qual pedem a rescisão contratual obrigando as rés a devolverem a integralidade do dinheiro investido, além de indenização por danos morais e materiais. Responsabilidade da empresa empreendedora não configurada. Comissão de corretagem que deve ser excluída dos valores a serem devolvidos, em consonância com entendimento do STJ, Tema 938. Percentual de retenção das verbas a serem estornadas, fixada na sentença, que também se encontra em consonância com as Jurisprudências do STJ e deste E. Tribunal. A inexistência de ato ilícito por parte das Rés afasta de imediato eventual responsabilidade civil e conseqüente dever de indenizar. Quanto ao termo inicial para a incidência de juros sobre a condenação, este Tribunal possui entendimento pacífico no sentido de que este se dá com o trânsito em julgado de decisão

Secretaria da Quarta Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manoel, 37, Sala 431 – Lâmina III – Anexo
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090
Tel.: + 55 21 3133-6005 – E-mail: 04cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado



condenatória, ao revés do que fixou a sentença.
**RECURSO DOS AUTORES CONHECIDO AO QUAL SE
NEGA PROVIMENTO. RECURSO DA RÉ CONHECIDO
AO QUAL SE DÁ PROVIMENTO.**

VISTOS, relatados e discutidos os autos os autos da **Apelação Cível nº 0188706-32.2018.8.19.0001**, ACORDAM os Desembargadores que compõem a Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **UNANIMIDADE**, em conhecer e **negar provimento** ao recurso dos autores THIAGO MALAFAIA FARIA DOS SANTOS e MICHELA DELLA MONICA, conhecendo e **dando provimento** ao recurso da ré CAMORIM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. nos termos do voto do relator.

ALEXANDRE TEIXEIRA DE SOUZA
Desembargador Relator

Secretaria da Quarta Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manoel, 37, Sala 431 – Lâmina III – Anexo
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090
Tel.: + 55 21 3133-6005 – E-mail: 04cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado



RELATÓRIO

Trata-se de recursos de apelação interpostos, respectivamente, pelos Autores e por uma das Rés de ação declaratória e indenizatória proposta por THIAGO MALAFAIA FARIA DOS SANTOS e MICHELA DELLA MONICA em face de CAMORIM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS.

Os Autores da ação de origem alegam, em sua petição inicial (index 3), que em meados de 2017 celebraram com as Rés contrato de promessa de compra e venda cujo objeto era um apartamento em condomínio residencial ainda em construção. Afirmam que após apresentação de uma série de documentos, teriam sido informados que o casal atendia aos requisitos exigidos para a compra, inclusive no que se referia à aprovação do financiamento para quitação do saldo devedor.

Entretanto, posteriormente, os Autores teriam sido surpreendidos com a informação de que não seria possível financiar o imóvel em razão de parte dos documentos referentes à renda do casal, que reside nos Estados Unidos da América, terem origem estrangeira. Narram, por fim, que além de se negar a realizar o financiamento direto, a Ré CAMORIM cientificou os Autores que em caso de distrato contratual, as Rés não devolveriam os valores pagos a título de taxas de ligações definitivas, de corretagem e reteriam 30% do montante passível de estorno.

Pedem, em razão disso, que seja declarado rescindido o contrato celebrado; a devolução integral dos valores já investidos; e a condenação das Rés ao pagamento de indenizações por danos materiais e morais.

Gratuidade de justiça concedida no index 164.



A Ré LPS apresentou contestação (index 171) sustentando, em síntese: sua ilegitimidade passiva; inexistência de obrigação, por sua parte, em devolver os valores pagos a título de corretagem; ausência de solidariedade entre as Rés; e inexistência de danos indenizáveis.

Já em contestação (index 333) apresentada pela Ré CAMORIM, foi aduzido: ilegitimidade passiva em relação ao pedido de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem; irretratabilidade dos contratos de promessa de compra e venda; possibilidade de retenção de parte de valor eventualmente restituído aos Autores; e inexistência de danos indenizáveis.

Réplica no index 425, rebatendo os argumentos de defesa e repisando as teses iniciais.

Sentença no index 521, da qual se extrai o trecho abaixo:

PELO EXPOSTO, julgo:

- EXTINTO O FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, com fulcro no art. 485, VI, do CPC, em face da 2ª ré, com relação ao pleito de devolução de parcelas da obra diante da sua ilegitimidade passiva;

- PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido com relação à 1ª ré para declarar a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda, fixando o perdimento em favor da 1ª ré em 25% dos valores pagos pela unidade, excluídas as comissões, cotas condominiais e tributos pagos. Por conta disso, condeno a 1ª ré a pagar em devolução o equivalente a 75% do valor pago para a autora, com juros de 1% ao mês a contar da citação e correção pela UFIR-RJ desde o pagamento de cada parcela, excluídas as comissões, cotas condominiais e tributos pagos.

Tendo em conta a sucumbência recíproca condeno a 1ª ré a arcar com custas pro rata e honorários de sucumbência que fixo em 5% sobre o valor da condenação. Condeno a autora a arcar com custas pro rata e honorários de sucumbência que fixo em 5% sobre o valor da condenação, em prol de ambas as rés, observada a gratuidade de justiça deferida à parte autora.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado



Embargos de declaração apostos pelas Rés LPS e CAMORIM, respectivamente, nos index 526 e 544. Ambos não foram acolhidos por decisão no index 549.

Foi interposta apelação pelos Autores no index 529. Defendem, em suma, que a rescisão contratual se deu por culpa das Rés; que houve descumprimento do dever de informar; inaplicabilidade da Lei 13.786/18 ao caso concreto; ocorrência de danos materiais e morais, bem como legitimidade passiva por parte da Ré LPS.

A Ré CAMORIM, por sua vez, interpôs recurso de apelação no index 582 sustentando, basicamente, que a incidência de juros sobre o valor a ser restituído só deve se dar a partir do trânsito em julgado da decisão, e não da citação.

Contrarrazões da Ré LPS no index 554. Contrarrazões dos Autores no index 598.

É o breve relatório.

VOTO

Trata-se de recursos de apelação interpostos, respectivamente, pelos Autores e por uma das Rés de ação declaratória e indenizatória proposta por THIAGO MALAFAIA FARIA DOS SANTOS e MICHELA DELLA MONICA em face de CAMORIM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS. Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço ambos os recursos.

Passo à análise da apelação interposta pelos Autores, cujas razões não prosperam.



Primeiramente, há que se apontar que o que motiva a rescisão contratual discutida, ao contrário do que tentam fazer parecer os Recorrentes, é a impossibilidade de pagamento sem a aprovação do financiamento. Embora, de fato, o empreendimento tenha tido sua Certidão de Habite-se expedida em data posterior ao prazo final previsto para conclusão da obra, como alegam os Autores, detrai-se **da peça inicial** que a rescisão contratual sobre a qual se ergue a presente ação decorre da questão relativa ao financiamento. Vejamos trecho da página 3 do index 3 (fl. 5):

Considerando que houve falha no dever de informar e na prestação do serviço por essa Ré quando da venda do imóvel, a rescisão contratual em tela é decorrente de culpa exclusiva das Rés - já que os Autores estão impossibilitados de obter o financiamento para a quitação do saldo devedor, embora informados em sentido contrário quando da celebração do negócio - razão pela qual é direito dos autores a devolução integral dos valores pagos em decorrência da celebração do negócio e a indenização pelos danos sofridos, conforme será detalhadamente demonstrado a seguir.

Corroborar esse raciocínio também os e-mails trocados pelas partes, conforme index 89:

Sra Erika bom dia,

Sei que esta tentando ajudar, mas infelizmente sinto que estou andando em círculos e isso está afetando minha vida pessoal, estou tendo problemas de estresse e tirando meu humor na minha família então peço que leve esse email para seu gerente, diretor ou quem analisou minha situação antes de assinarmos o contrato.

Quando minha Mãe foi a feira que estavam fazendo junto com a corretora da Lopez, todos foram informados, que a compra seria em meu nome e de minha esposa (que desde sempre foi informado que não era Brasileira), minha mãe havia escolhido o apartamento 308, só que na feira o representante da Oderbrecht e da Caixa (o mesmo se apresentou assim) informou a ela que com minha renda (paguei 800 reais para traduzir e juramentar) que tinha sido analisado seria fácil conseguir o financiamento para o apartamento 708, fechamos o negócio com a promessa que seria fácil o financiamento, confesso que fui iludido com essa facilidade, fiz o pagamento de 30 Mil reais para Oderbrecht como combinado e aceitaram enviar os documentos para serem assinados por mim e para minha

ps://outlook.live.com/owa/?path=/mail/search/rp

1/3

08/2018 Email – marcopapera@hotmail.com

esposa e enviar por correio. Sonhei durante um 1 ano apos em ver minha Mae entrando enfim num lar dela, so que ao passar esse 1 ano, o sonho se transformou em pesadelo. Primeiro me enviaram uma cobranca de 9 mil reais informando que estava atrasado e estariam me cobrando juros, so que em nenhum momento fui notificado sobre a divida, Odebrecht confirmou o erro e retirou o Juros, mas informou que se o debito nao fosse quitado nao conseguiria o financiamneto, fiz o pagamento de 9 mil a vista para que nao fosse mais preejudicado. Fazem 3 meses que venho tratando com bancos para tentar o financiamento, que antes informado como FACIL, esta sendo algo impossivel, pois estao me pedindo documentos que des do incio informei que nao Morava no Brasil, meu comprovante de renda, mesmo traduzido nao estao sendo aceitos pelos Bancos, mas como fui pre aprovado com os mesmos documentos, estao pedindo visto de moradia para Minha esposa, que des do inicio informamos que nao moramos no Brasil, tentei fazer a transferencia do imovel para um amigo financiar, mas estou causando transtornos para pessoa que nao tem nenhum envolvimento nessa negociacao, com isso peço que alguem que mande, tenh influencia na Oderbrecht me ajude a encontrar uma solucao. O meu sonho de colocar minha mae emu ma apartamento dela virou pesadelo e se nao tiver uma solucao da mesma pessoa que fez toda essa analise infelizmente desistir desse Sonho/ pesadelo.

Assim, vislumbra-se que o atraso de quarenta e cinco dias na entrega do imóvel em momento algum foi discutido durante as tratativas referentes ao distrato. Tal atraso, portanto, não pode ser usado, agora, como subterfúgio argumentativo para tentar inverter a responsabilidade pela rescisão do instrumento particular.

Também não merece acolhimento a alegação de descumprimento do dever de informar. A leitura do contrato juntado aos autos revela que todas as informações necessárias à plena ciência acerca das condições do negócio, tanto em relação ao imóvel, quanto em relação ao pagamento, se encontram de forma objetiva e inteligível no texto do instrumento.

Ainda, importa destacar que o que foi aprovado, ao revés do que alegam os Autores, foi a simulação de compra, não o financiamento direto junto à incorporadora. Tal financiamento, como bem destaca o contrato, não é obrigatório, se submetendo à aprovação da empresa, o que não ocorreu.

A rescisão contratual do presente caso se dá, portanto, em razão dos Autores não conseguirem adimplir com o pagamento do imóvel, o que não exclui, por óbvio, o direito a receberem o estorno de parte do valor já investido. Nesse sentido, colaciona-se a Súmula n.º 543 do STJ:

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do

Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento

A sentença do Juízo de origem é irretocável no que tange aos valores a serem ressarcidos. Na esteira da tese firmada pelo STJ quando do julgamento de seu Tema 938, nota-se que os requisitos para exclusão da taxa de corretagem dos valores a serem restituídos foram cumpridos, vez que o contrato de promessa de compra e venda celebrado destaca tal valor do preço do imóvel. Ainda, tal comissão é paga diretamente para a corretora, cujo serviço, efetivamente prestado, não é afetado em razão da rescisão motivada pelos promitentes compradores. Vejamos a referida tese do STJ:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. **Validade da 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.** 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (REsp n. 1.599.511/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe de 6/9/2016.) (grifos nossos)

Trecho do contrato celebrado (index 62):

vencimento da respectiva parcela. 3.5. A comissão de corretagem pela intermediação da presente promessa de compra e venda não integra o Preço, motivo pelo qual o COMPRADOR, desde já, declara que tem conhecimento de que o serviço de intermediação imobiliária para aquisição da unidade autônoma aqui objetivada foi prestado por empresa especializada não ligada à VENDEDORA, razão pela qual reconhece que a relação jurídica decorrente da intermediação tem de um lado a empresa de venda e seus corretores credenciados, e de outro lado, ele, COMPRADOR, que pagará diretamente àqueles pelo serviço prestado, não podendo, sob qualquer hipótese, ser a VENDEDORA responsabilizada pelo pagamento da referida comissão.

São passíveis de serem devolvidos, portanto, apenas os valores pagos a título de preço do imóvel, cuja responsabilidade é exclusivamente atribuída à incorporadora. Como bem pontuado pela sentença recorrida, a Ré LPS não possui legitimidade passiva em relação a tal pedido, vez que não se beneficia com o pagamento de tais valores. Sua remuneração, como exposto, se dá na forma de comissão de corretagem.

Cabe apontar que não prospera a argumentação feita pelos recorrentes acerca de eventual responsabilidade solidária em razão de cadeia de fornecimento, uma vez que tal solidariedade é aplicável em relação ao pagamento de indenização por responsabilidade civil, não de restituição por rescisão contratual.

Em mais um acerto da sentença recorrida, o valor a ser retido pela incorporadora fixado em 25% do montante pago se encontra em consonância com a jurisprudência deste Tribunal, senão vejamos:

APELAÇÃO CIVEL. DIREITO IMOBILIÁRIO E DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO DO CONTRATO COM A DEVOUÇÃO DOS VALORES PAGOS E REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL QUE DECLARA A RESCISÃO DO CONTRATO E CONDENA A RÉ A RESTITUIR 80% DO VALOR PAGO PELOS AUTORES, COM JUROS A PARTIR DA PUBLICAÇÃO DA SENTENÇA.

CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. INSURGÊNCIA DA RÉ QUANTO AO PERCENTUAL DE RETENÇÃO, QUANTO AO TERMO INICIAL JUROS E A SUCUMBÊNCIA. Preliminares de ilegitimidade passiva e impugnação à gratuidade de justiça afastadas. Afasta a legação de perda de objeto por forma do leilão extrajudicial do imóvel. O percentual de 20% de retenção fixado na sentença está em consonância com a jurisprudência firmada no STJ no sentido da **possibilidade de retenção de 10% a 25% dos valores pagos**, no caso de desistência imotivada pelo comprador. Juros que devem ser fixados a partir do trânsito em julgado da sentença. Sucumbência recíproca que implica na redistribuição dos ônus e honorários. Reforma parcial da sentença. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (0031351-16.2015.8.19.0210 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA AUGUSTA VAZ MONTEIRO DE FIGUEIREDO - Julgamento: 18/05/2022 - QUARTA CÂMARA CÍVEL) (Grifos nossos)

APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA (INDEX 268) QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS PARA: (I) DECRETAR A RESOLUÇÃO DO CONTRATO, E; (II) CONDENAR AS RÉS SOLIDARIAMENTE À DEVOLUÇÃO DE 75% DOS VALORES PAGOS, COM CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DO AJUIZAMENTO DA DEMANDA E JUROS DE MORA A PARTIR DA CITAÇÃO. RECURSO DA DEMANDADA CIPASA PONTAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. AO QUAL SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO PARA: DETERMINAR QUE OS JUROS DE MORA INCIDENTES SOBRE OS VALORES A SEREM DEVOLVIDOS TENHAM COMO TERMO INICIAL A DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. Cuida-se **de demanda na qual comprador de lote de terreno requereu resilição do negócio jurídico por impossibilidade de arcar com o pagamento das parcelas mensais e devolução de 80% dos valores pagos**. Inicialmente, destaca-se que a relação existente entre os litigantes é de caráter consumerista. [...] Narrou o Demandante que, em virtude de problemas financeiros, não mais teve condições de continuar cumprindo suas obrigações, pelo que requereu a resilição do contrato, com a devolução dos valores pagos, contudo, sem sucesso. Para essas hipóteses, a Corte Superior firmou posicionamento no sentido de que a devolução deverá ocorrer de forma parcial. Deste modo, está a se impor a resilição do contrato, em virtude da desistência do Requerente. **Note-se que a retenção, de 25% dos valores pagos, estabelecida pelo r. Juízo a quo afigura-se razoável e proporcional, segundo os parâmetros estipulados na jurisprudência da Corte Superior, bem como deste Egrégio Tribunal.** [...] A

alegação não merece ser acolhida, visto que, no caso em apreço, se a rescisão do contrato tivesse sido promovida administrativamente, o comprador não precisaria se valer da via judicial para desfazer o negócio jurídico. (0044211-62.2018.8.19.0204 - APELAÇÃO. Des(a). ARTHUR NARCISO DE OLIVEIRA NETO - Julgamento: 15/09/2022 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL) (Grifos nossos)

APELAÇÃO CÍVEL. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO UNILATERAL. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DO BEM. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO AUTOR. DESISTÊNCIA MANIFESTADA PELO PROMISSÁRIO COMPRADOR DENTRO DO PRAZO ESTIPULADO NO CONTRATO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS. POSSIBILIDADE. DEVOUÇÃO PARCIAL DO VALORES PAGOS.** [...] Contudo, ao contrário do que restou firmado na sentença, ocorrendo a resolução do contrato por culpa do promissário comprador, que é o presente caso, ainda que o autor não tenha direito à restituição integral do valor pago, ele deverá ser ressarcido parcialmente, sob pena de enriquecimento ilícito de ambas as partes, uma vez que um percentual deverá ser retido a título das despesas administrativas e operacionais efetuadas pelas rés. **Nesse sentido, o STJ entende que deve ser fixado o percentual entre dez e vinte e cinco por cento de retenção dos valores adimplidos, considerando as particularidades do caso concreto. Percentual de retenção fixado em 25% (vinte e cinco por cento).** A retenção integral por parte do promitente vendedor, nas hipóteses de resilição do contrato pelo promitente comprador, tem sido rechaçada pelo Superior Tribunal de Justiça, sob pena de enriquecimento sem causa do promitente vendedor, comportando, assim, devolução no percentual acima explicitado. Juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado, eis que o contrato foi firmado anteriormente à Lei 13.786/2018 (Tema 1002 do STJ). Já o termo inicial da correção monetária das parcelas pagas a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda é a data de cada desembolso. Precedentes. Reforma da sentença. Redistribuição dos ônus de sucumbência. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. (0012276-64.2015.8.19.0024 - APELAÇÃO. Des(a). ANDRE EMILIO RIBEIRO VON MELENTOVYTCH - Julgamento: 31/05/2022 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL) (Grifos nossos)

APELAÇÃO. CONSUMIDOR. **AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C INDENIZATÓRIA. EMPREENDIMENTO**

IMOBILIÁRIO. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA ENTRE PARTICULAR E INCORPORADORA. RESCISÃO CONTRATUAL. PRETENSÃO AUTORAL DE RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS POR CULPA DA DEMANDADA. AUSÊNCIA DE CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA. INADIMPLEMENTO DA PARTE AUTORA. DIREITO DE RETENÇÃO NO PERCENTUAL DE 25% (VINTE e CINCO POR CENTO). REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. 1. Cinge-se a controvérsia recursal em verificar, em resumo, a regularidade da sentença em não reconhecer o direito a rescisão e devolução dos valores pagos pela aquisição do bem, além do pedido de devolução em dobro dos valores pagos a título de IPTU e condomínio pelo promitente comprador antes da entrega do imóvel. [...] 6. Com efeito, o desfazimento contratual torna-se possível, devendo, tão somente, ser observado o direito de retenção de determinado percentual pela promitente-vendedora, para o ressarcimento de prejuízo causado com o desgaste da unidade imobiliária, despesas administrativas, etc. 7. **Quanto ao percentual máximo que hoje a jurisprudência deste Tribunal e do STJ vem aplicando para a retenção em razão de rescisão de compra e venda, este fica entre 10 (dez) e 25% (vinte e cinco por cento). 8. **Assim, repise-se, examinando o contexto fático-probatório dos autos e utilizando os parâmetros de restituição que vem sendo estabelecidos pelo Superior Tribunal de Justiça e por este Tribunal de Justiça, entende-se como razoável e proporcional a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) sobre a importância efetivamente paga pela parte consumidora, valor este que será suficiente para indenizar a construtora pelos prejuízos oriundos da rescisão contratual.** 9. Por derradeiro, quanto as despesas de condomínio e IPTU não prospera a pretensão autoral, pois são de responsabilidade do promitente comprador, nos termos do art. 1.334, §2º, do CC , principalmente, diante de sua impossibilidade de continuar com o negócio, inexistindo culpa da parte ré/promitente vendedora. 10. Precedentes deste Tribunal e do STJ. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. (0021319-81.2017.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). WILSON DO NASCIMENTO REIS - Julgamento: 10/05/2022 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL) (Grifos nossos)**

Por fim, sendo a responsabilidade pela rescisão contratual imputável aos Autores, incabível o pedido de indenização por danos morais e materiais. Não se verifica a ocorrência de ato ilícito por parte das Rés, o que afasta a alegada responsabilidade civil por parte das empresas. Ainda, evidente

que o atraso de quarenta e cinco dias na entrega do imóvel se mostra irrelevante frente à frustração do cumprimento do contrato, cuja rescisão, repisa-se, se dá em razão dos Autores.

Passa-se, agora, à análise do recurso interposto pela Ré CAMORIM.

A jurisprudência deste Tribunal é pacífica em relação ao termo inicial da incidência de juros sobre condenação como a do caso em tela:

CIVIL. CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. RESCISÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ARRAS. DANO MORAL. JUROS DE MORA. CORREÇÃO MONETÁRIA. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenizatória porque o Autor perdeu a capacidade de pagar as prestações e o interesse na aquisição do bem. [...] **Se o promitente comprador desiste do negócio jurídico, os juros de mora sobre a parcela a devolver incidem a partir do trânsito em julgado** e a correção monetária a partir de cada desembolso. Primeiro apelo provido em parte, desprovido o segundo. (0043257-69.2016.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). HENRIQUE CARLOS DE ANDRADE FIGUEIRA - Julgamento: 02/02/2021 - QUINTA CÂMARA CÍVEL) (Grifos nossos)

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO DO NEGÓCIO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INADIMPLEMENTO DA PROMITENTE COMPRADORA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ. 1. Pretende a autora, a rescisão contratual do negócio jurídico, com devolução de todas as parcelas pagas pela unidade autônoma do empreendimento, em razão das dificuldades financeiras para a continuidade do pagamento do financiamento imobiliário. [...] 8. Manutenção da sentença, quanto ao termo de incidência dos juros de mora, **considerando que a resolução do contrato se deu por culpa do promitente comprador, os juros devem incidir a partir do trânsito em julgado**. Tese fixada no Tema 1002 do STJ. 9. Reforma parcial da sentença. 10. DÁ-SE PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO. (0017540-84.2018.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). SÉRGIO SEABRA



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado



VARELLA - Julgamento: 17/08/2022 - VIGÉSIMA QUINTA
CÂMARA CÍVEL) (Grifos nossos)

O fato de tal entendimento ser baseado em decisão do STJ prolatada no julgamento de seu Tema 1.002 dispensa maiores comentários acerca de assistir razão à empresa recorrente. Vejamos a referida tese:

Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.

Por fim, colaciona-se recente julgado deste Tribunal em caso similar ao presente:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DIREITO DO CONSUMIDOR. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. RESCISÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. CULPA DOS PROMITENTES COMPRADORES. RESTITUIÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO. MINORAÇÃO DO PERCENTUAL FIXADO NA SENTENÇA. AUSÊNCIA DE DANOS MORAIS. 1. Trata-se de ação indenizatória em que alegam os autores terem firmado **contrato de promessa de compra e venda** com as demandadas, intermediado por suas representantes e parceiras comerciais. **Não tendo sido aprovado o financiamento imobiliário junto as instituições financeiras, sustentam a ocorrência de erro na assessoria prestada aos promissários compradores.** Por isso, pedem a rescisão do contrato de promessa de compra e venda imobiliária, a restituição dos valores pagos e a condenação em danos morais. 2. Relação de consumo. Aplicação das normas insertas no Código de Defesa do Consumidor, que são de ordem pública e interesse social. 3. Ilegitimidade passiva da construtora reconhecida na sentença. Reforma. O instrumento particular de promessa de compra e venda foi celebrado exclusivamente com a incorporadora, primeira ré, contudo, inegável que a construtora também integra a cadeia de consumo, valendo destacar as tratativas por e-mail, em que o preposto da empresa de consultoria afirma expressamente serem contratados pela Calper. 4. Contrato de promessa de compra e venda que prevê a hipótese de não obtenção do financiamento imobiliário pelos promitentes compradores. Os autores tinham ciência de que a concessão do

Secretaria da Quarta Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manoel, 37, Sala 431 – Lâmina III – Anexo
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090
Tel.: + 55 21 3133-6005 – E-mail: 04cdirpriv@tjrj.jus.br



financiamento dependeria de aprovação do crédito, sendo de sua responsabilidade a obtenção deste. 5. Declaração dos promitentes compradores de que tinham condições de cumprir as exigências para a obtenção do financiamento bancário. **Não é possível responsabilizar as rés pelo insucesso dos autores na obtenção do financiamento imobiliário e consequente não concretização da compra do imóvel.** 6. Alegada má assessoria prestada por parceiras profissionais das demandadas no momento da obtenção do financiamento imobiliário que não se sustenta diante das tratativas realizadas por e-mail que vieram aos autos. Os demandantes foram alertados sobre limites de crédito e renda necessária a obtenção do financiamento. Ausência de falha na prestação de serviço das rés. 7. Improcedência dos pedidos de indenização por danos morais e ressarcimento integral dos valores pagos, já que foi possível verificar que os valores cobrados aos consumidores eram legítimos, diante do negócio jurídico iniciado entre as partes, inexistindo conduta praticada pelas rés capaz de gerar o dever de indenizar. 8. **Verificada a rescisão da promessa de compra e venda por responsabilidade do promitente comprador, mesmo estando expressamente consignada a irretratabilidade do pacto firmado, há de se admitir a devolução, ainda que parcial, dos valores recebidos pelo promitente vendedor,** diante dos princípios da boa-fé objetiva, da vedação ao enriquecimento sem causa e da função social do contrato, valendo ressaltar que o imóvel retornará ao promitente vendedor que poderá aliená-lo a terceiros. 9. Súmula 543 STJ: **"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".** 10. Quanto ao montante a ser retido, o entendimento do STJ é **"no sentido de que, com a resolução do contrato de compromisso de compra e venda por culpa do adquirente, é possível a retenção de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos"** (AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.884.664/SP). 11. Fixado percentual de retenção em 20%, diante das peculiaridades do caso concreto. Valor corrigido do respectivo desembolso e **acrescido de juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão.** 12. Sucumbência recíproca. Modificação das verbas sucumbenciais. PROVIMENTO PARCIAL DE AMBOS OS RECURSOS. (0044631-98.2017.8.19.0205 - APELAÇÃO. Des(a). CARLOS SANTOS DE



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado



OLIVEIRA - Julgamento: 19/10/2022 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL) (Grifos nossos)

Diante do exposto, voto por **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso interposto pelos Autores e **DAR PROVIMENTO** ao recurso interposto pela Ré CAMORIM, para o fim de reformar a sentença tão somente em relação ao termo inicial da incidência de juros sobre a condenação, que deve passar a ser o trânsito em julgado da decisão condenatória, e não a citação. Majora-se a condenação ao pagamento de honorários sucumbenciais, por parte dos Autores, para 7% da condenação, observada a gratuidade de justiça concedida.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

ALEXANDRE TEIXEIRA DE SOUZA
Desembargador Relator

Secretaria da Quarta Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manoel, 37, Sala 431 – Lâmina III – Anexo
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090
Tel.: + 55 21 3133-6005 – E-mail: 04cdirpriv@tjrj.jus.br

