

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Apelação Cível n.º 0835223-02.2025.8.19.0001

Apelante: MONICA PAES TORQUATO DE SOUZA

Apelada: MARIA DA CONCEIÇÃO DE SOUZA MATOS e PAULO ROBERTO DE MATTOS

Relatora: Des. Mônica Maria Costa

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. NÃO OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. RETENÇÃO DE SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO PELOS PROMITENTES VENDEDORES. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO SIMPLES C/C REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. SENTENÇA QUE DECRETA A RESILIÇÃO DA AVENÇA, MAS JULGA IMPROCEDENTE A PRETENSÃO DEDUZIDA PELA PROMISSÁRIA COMPRADORA. IRRESIGNAÇÃO. RESTITUIÇÃO DEVIDA. INCIDÊNCIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. REFORMA PARCIAL DO JULGADO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Versa a controvérsia sobre direito civil, calcada numa relação jurídica contratual oriunda da celebração de contrato de promessa de venda e compra de imóvel residencial, em que pleiteia a demandante a restituição de montante pago a título de sinal e princípio de pagamento e reparação de danos morais, tendo como causa de pedir a alegação de que por fato alheio à sua vontade, qual seja, a negativa do seguro habitacional obrigatório, o negócio jurídico não pôde se concretizar.

2. A sentença declarou rescindida a avença e, sob o fundamento de que a autora desistiu da contratação, julgou improcedente as pretensões deduzidas, o que é objeto de sua irresignação.

3. No caso concreto, as partes litigantes pactuaram que caso houvesse algum impedimento na

aprovação do crédito da promissória compradora (autora e apelante) junto à instituição financeira (financiamento imobiliário), o sinal e princípio de pagamento recebido pelos promitentes vendedores (réus e apelados) seria devolvido na forma simples.

4. Da análise do conjunto probatório, constata-se que o financiamento imobiliário foi negado pelo banco, devido à recusa de seguro obrigatório, exsurgindo, portanto, óbice à concretização da promessa de venda e compra.

5. Impende acrescentar que a demandante ainda tentou concluir o negócio jurídico buscando crédito junto a outra instituição financeira, que também lhe foi negado.

6. Bem de ver que a hipótese não é de desistência por parte da autora e recorrente, mas, sim, de ocorrência de um fato que impediu a concretização da promessa de venda e compra do imóvel residencial.

7. Ainda que previsível a recusa do seguro obrigatório, há de prevalecer o disposto na cláusula contratual que determina a devolução simples do valor recebido pelos promitentes vendedores a título de sinal e princípio de pagamento, certo que não comprovada, no caso, a desistência da promissória compradora, mas uma impossibilidade de concretizar o negócio jurídico.

8. Impedimento superveniente relacionado à recusa da seguradora e, conseqüentemente, negativa de crédito pela instituição financeira, caracteriza evento que não pode ser transmudado, por ficção, em arrependimento ou desistência apto a autorizar a sanção automática de perda do sinal (art. 418, I, do Código Civil).

9. Logo, o sinal e princípio de pagamento deve ser restituído em sua integralidade, de forma simples,volvendo as partes ao *status a quo ante*, por deferência ao princípio que veda o locupletamento sem causa. Precedentes do TJRJ.

10 Já no tocante aos danos morais, não se os vê configurados, porquanto não evidenciada violação concreta a direitos da personalidade, nem tampouco ato contrário à dignidade da pessoa humana, de

modo que a hipótese dos autos deve ser inserida no mero descumprimento contratual.

11. A controvérsia envolvendo cláusula contratual e o direito à devolução, ou não, do sinal, consubstancia dissabor próprio de relação negocial, insuficiente, por si só, para caracterizar lesão extrapatrimonial reparável.

12. Assim, mantém-se inalterado o capítulo sentencial que rejeitou o pleito compensatório de alegada ofensa moral.

13. Impositivo de reforma parcial do julgado, com redistribuição de despesas processuais e alteração dos honorários advocatícios sucumbenciais.

14. Parcial provimento do recurso.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º **0835223-02.2025.8.19.0001**, em que é apelante **MONICA PAES TORQUATO DE SOUZA**, e figuram como apelados **MARIA DA CONCEIÇÃO DE SOUZA MATOS** e **PAULO ROBERTO DE MATTOS**,

Acordam os Desembargadores da Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **EM JULGAR O RECURSO**, nos termos da certidão de julgamento lavrada pela Secretaria deste Egrégio Órgão Julgador.

VOTO

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório da **sentença de indexador n.º 236143263**, assim redigido:

“Trata-se de demanda apresentada por **MONICA PAES TORQUATO DE SOUZA** em face de **PAULO ROBERTO DE MATTOS** e **MARIA DA CONCEIÇÃO DE SOUZA MATTOS**, tendo por base relação contratual entre as partes (*id.* **180510372**), a saber, promessa de compra e venda de imóvel, intermediada pela pessoa

juridica DNA IMÓVEIS. Em pedido de tutela cautelar (*id.* 180510360) a autora narra que distribuiu a presente em razão de inobservância contratual dos réus, os quais se recusam a restituir valor, na monta de R\$ 50.000,00 (*cinquenta mil reais*), pago a título de sinal. Ocorre que a autora viu-se impossibilitada, em razão de recusa a financiamento, a prosseguir com o contrato, procedendo a formalização do distrato, e, conseguinte devolução do valor antecipado; o qual nunca fora feito, posto que os réus teriam alegado não ter a importância a ser restituída a autora, sendo ela posteriormente notificada pelos réus para que prestasse informações pelo não comparecimento em reunião e justificativas pelo não prosseguimento da compra. Ademais, teriam informado a não devolução do sinal e requerido indenização a título de danos morais. Deste modo, requerendo a autora a concessão de liminar “*inaudita altera pars*” consistente em arresto cautelar de numerário do valor referente ao sinal.

Apresentada petição inicial pela autora (*id.* 199737460), tendo por objeto a rescisão contratual cumulada com restituição de valores e condenação dos réus a pagamento de indenização a título de danos morais, na monta de R\$ 20.000,00 (*vinete mil reais*), pelos fatos anteriormente narrados. No tocante a causa de pedir remota sustenta o descumprimento contratual e rescisão contratual, com fulcro nos [arts. 421, 422 e 475, CC], a saber, função social do contrato, boa-fé objetiva e consequências do inadimplemento contratual; aduzindo que a recusa ao cumprimento de obrigação contratual, notadamente a cláusula terceira do supracitado contrato. Em modo contínuo, afirma que houve o enriquecimento ilícito dos réus, vedado pelo [art. 844, CC] entendido como a retenção indevida do sinal, sem contraprestação por parte dos réus, somada a recusa na devolução. Fatos os quais conduziram a indenização pleiteada, com fulcro nos [arts. 186 e 927, CC], sendo que a presença de elementos denotadores da má-fé ou intenção de dificultar o cumprimento do contrato reforçam a necessidade da meneada indenização. Requerendo a rescisão contratual; a restituição

integral do sinal com juros e correção monetária; a condenação ao pagamento de indenização a título de danos morais; a citação dos réus; e a condenação ao pagamento de honorários advocatícios [art. 85, par. 2º, CPC].

Acostada contestação (*id.* 212902845) de ambos os réus, na qual impugna as conversas de serviço de mensageria (*whatsapp*®) acostadas no processo pela autora a título de prova, alegando se tratar de prova produzida unilateralmente sem crivo da ampla defesa e do contraditório, alegando que essas são incertas e desconhecidas pelos réus. De sorte continua, confirma que não houve a devolução do valor adiantado pela autora, mas que seria hipótese de perda legítima do sinal como princípio do pagamento. Postula a impossibilidade de danos morais, em razão dos réus não terem afrontado a honra da autora, ao não terem agido com conduta lesiva, bem como afirmam que não deve se confundir dano material com moral, e que o mero descumprimento contratual não enseja dano moral.. Em mesma linha seguem alegando que o não cumprimento do contrato se deu em razão de conduta abusiva por parte da autora que teria recebido o financiamento, sendo a recusa não da instituição financiadora, mas tão somente da seguradora. Aduzem não haver provas nos autos em sentido diverso, e que a ação da autora configuraria em suas palavras “crime”. Conforme eventualidade, defendem que se entendida correta a devolução da importância, sobre essa não deveria incidir juros e/ou correção monetária, em razão da resolução não ter se dado por culpa dos réus, e que tiveram despesas na monta de R\$ 14.010,15 (*quatorze mil e dez reais e quinze centavos*), tendo ocorrido a desistência do contrato após a aprovação do crédito, solicitando que esse valor seja descontado em caso de devolução do sinal. Afirma que a autora deixou de arcar com seu ônus probatório específico, ao não provar a negativa do banco; e que em razão da desistência da autora os réus tiveram que pegar empréstimo bancário para arcar com outro imóvel que estavam adquirindo com o valor da venda. Ante o exposto, requerem a improcedência do pedido autoral, a procedência

da impugnação das conversas de Whatsapp® juntadas como provas pela autora, pela eventualidade a devolução do sinal sem juros e/ou correção monetária, o benefício da assistência judiciária gratuita aos réus [art. 98, CPC] e a condenação da autora no pagamento de honorários advocatícios [art. 85, par. 2º, CPC].

Proferida decisão (*id.* 215252795) para que as partes se manifestem para delimitação de questões de fato e de direito controvertidas. Vindo nesse sentido as petições (*id.* 216477413) apresentada pelos réus solicitando o depoimento pessoal das partes; e (*id.* 218404798) apresentada pela autora, o qual é a própria réplica da autora, na qual impugna a gratuidade de justiça postulada pelos réus, vez que não teriam demonstrado a incapacidade ensejadora dessa garantia; e impugnando de forma geral as alegações dos réus, em especial o pedido de devolução sem correção monetária ou juros de mora e a impugnação das mensagens de Whatsapp®; requerendo, ainda, a produção de prova testemunhal.

Em decorrência tem-se decisão saneadora (*id.* 221342728) a qual entendeu por presente os pressupostos de existência e validade do processo, condições legítimas para o direito de ação, e ausência de vícios ou irregularidades, saneando o processo. Fixando a controvérsia no descumprimento do contrato de compra e venda, quanto ao direito de desistência e perda de valor correspondente a sinal, combinado com direito a condenação dos réus em danos morais decorrentes desse descumprimento. No tocante a produção de prova testemunhal, deferiu a substituição por declarações, fixando prazo para juntada.

Acostadas declarações: MONICA PAES TORQUATO DE SOUZA (*id.* 226889216); CLAUDIO FRANCISCO DE SIQUEIRA (*id.* 226889214), marido da autora, colacionada a título de testemunho, ratificando o alegado pela autora, alegando não ter se tratado de desistência, mas de impossibilidade decorrente de fatores alheios a vontade da autora; e ALDO DA COSTA BARBOSA JUNIOR (*id.* 226889217), na condição de testemunha, na qual narra ter sido o corretor de

imóveis que atuou nas tratativas, apontando como condição para conclusão do negócio a aprovação do financiamento bancário, que a operação foi inviabilizada pela seguradora do banco se negar a emissão da apólice obrigatória, tendo o banco comunicado a impossibilidade de prosseguir com o financiamento por esse motivo; alega que os promitentes vendedores adotaram postura inflexível, se recusando a devolução dos valores, mesmo diante da cláusula contratual e documentação apresentada, tendo a negociação sido frustrada por motivo alheio a vontade da compradora, ora autora, sem presença de culpa ou má-fé de parte da mesma.

Decorrido o prazo sem manifestação por parte dos réus, vide certidão (*id.* 229910729).

Instados a se manifestar os réus acostaram petição (*id.* 231939402) confrontando as declarações juntadas pela autora, aduzindo que não tratam de fatos ou argumentos novos, reiterando os pedidos formulados na contestação. Vindo a autora a se manifestar contrariamente ao arguido, em petição (*id.* 232353566).

Não tendo as partes postulado pela produção de outras provas, vindo os autos conclusos para julgamento.

É O RELATÓRIO.” (Literalmente)

A MM. Juíza apreciou e decidiu a controvérsia nos seguintes termos:

“Ante o exposto, conheço e JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO AUTURAL, na forma dos [arts. 487, CPC], para deferir o pedido de rescisão contratual, declarar como devida a perda do valor dado a título de sinal, na monta de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em favor dos réus, valor esse já em posse destes, e indeferir o pedido de indenização a título de danos morais pleiteado pela autora.

Por fim, condeno a parte autora no pagamento de das custas e honorários advocatícios em 10% sobre o valor da

condenação. conforme [art. 85, par. 2.º, CPC].”
(Literalmente)

Inconformada, apela a demandante (razões de indexador n.º 241780115), alegando, em suma, que celebrou promessa de venda e compra de imóvel residencial, na condição de promissária compradora, com os litisconsortes passivos, estes na condição de promitentes vendedores, aos 03/12/2024, porém, por fato alheio à sua vontade, qual seja, a negativa do seguro habitacional obrigatório, o negócio jurídico restou frustrado. Entende, pois, não ter sido responsável pela rescisão contratual, fazendo jus à restituição do sinal pago na monta de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Destaca cláusula contratual (3ª, § 2º) no sentido de que caso houvesse impedimento na aprovação do crédito ou da engenharia, os promitentes vendedores devolveriam integralmente o sinal e princípio de pagamento, sem qualquer ônus, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas. Salaria que no dia da assinatura do contrato já havia obtido pré-aprovação de crédito pelo BANCO SANTANDER e seguiu todas as orientações passada por intermediadora (DNA IMÓVEIS), incluindo a vistoria do imóvel, mas a concretização do negócio jurídico restou inviabilizada por negativa da seguradora, após informação da condição de visão monocular da promissária compradora, tudo comprovado por documentos bancários, protocolos no BACEN, reclamações às instituições financeiras e relatórios da corretora. Acresce haver intentado novo financiamento com o BANCO INTER o que, contudo, também restou frustrado. Defende conduta sua de boa-fé e diligente, sempre com vistas a dar uma solução positiva ao imbróglio, participação em reuniões presenciais, notificando os promitentes vendedores e concedendo prazo para devolução do sinal, mas diz que os litisconsortes passivos se recusam terminantemente a assim proceder. Vê na conduta dos réus e apelados afronta aos art. 422 do Código Civil e hipótese de enriquecimento sem causa (art. 844 do Código Civil). Ressalta que a sentença se mostra contraditória, não atenta adequadamente para a cláusula contratual sobre devolução do sinal condicionada à aprovação do financiamento. Enfatiza a inexistência de desistência voluntária de sua parte e giza a Lei da Liberdade Econômica e da Autonomia Privada. Por derradeiro, sustenta a vivência de danos morais, porquanto aponta abusividade na conduta dos recorridos.

Firme nesses argumentos, quer o provimento da apelação, a fim de que sejam julgados procedentes os pedidos de devolução integral do sinal e de reparação de danos morais, com inversão dos consectários da sucumbência.

Vieram as contrarrazões no indexador n.º 247668252, em prestígio do julgado e pugnando pelo desprovemento da insurgência, que é tempestiva e está regularmente preparada (cf. certidão de índice eletrônico n.º 241891262).

É o relatório.

A apelação preenche os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade.

Versa a controvérsia sobre direito civil, calcada numa relação jurídica contratual oriunda da celebração de contrato de promessa de venda e compra de imóvel residencial (instrumento contratual de indexador n.º 180510372), em que pleiteia a demandante a restituição de montante pago a título de sinal e princípio de pagamento e reparação de danos morais, tendo como causa de pedir a alegação de que por fato alheio à sua vontade, qual seja, a negativa do seguro habitacional obrigatório, o negócio jurídico não pôde se concretizar.

A sentença declarou rescindida a avença e, sob o fundamento de que a autora desistiu da contratação, julgou improcedente as pretensões deduzidas, o que é objeto de sua irresignação.

No caso concreto, observa-se que o instrumento contratual celebrado entre os litigantes, aos 03 de dezembro de 2024, contempla **cláusula terceira, parágrafo segundo**, assim redigida:

“Caso haja algum impedimento na aprovação do crédito junto à instituição financeira da OUTORGADA e com a aprovação da engenharia do imóvel, os OUTORGANTES deverão restituir a OUTORGADA o sinal mencionado nesta cláusula no item (a), na forma simples no prazo de 48 horas contados da solicitação de devolução sem ônus para as partes.”
(Literalmente)

E do conjunto probatório produzido nos autos do processo eletrônico (indexadores n.ºs 180510376, 180510380, 180510388, 180510392, 180510399 e 180511454), constata-se que a promissária compradora (autora e apelante) teve seu financiamento imobiliário negado pelo BANCO SANTANDER S.A., devido à recusa de seguro obrigatório, após informar ser portadora de doença física (visão monocular), exsurgindo, portanto, óbice à concretização da promessa de venda e compra.

Impende acrescentar que a demandante ainda tentou concluir o negócio jurídico buscando crédito junto a outra instituição financeira (BANCO INTER), que também lhe foi negado (indexadores n.ºs 180511457, 180511458, 180511460 e 180511462).

Bem de ver que a hipótese não é de desistência por parte da autora e recorrente, mas, sim, de ocorrência de um fato que impediu a concretização da promessa de venda e compra do imóvel residencial.

Na medida em que o contrato previa a restituição do sinal e princípio de pagamento caso houvesse algum impedimento na aprovação do crédito junto à instituição financeira da outorgada (promissária compradora) – e, conseqüentemente, do seguro habitacional, que é obrigatório –, tem-se na recusa da seguradora um fato alheio à vontade da promissária compradora.

Ainda que previsível a recusa do seguro obrigatório, há de prevalecer o disposto na cláusula contratual que determina a devolução simples do valor recebido pelos outorgantes (promitentes vendedores) a título de sinal e princípio de pagamento, certo que não comprovada, no caso, a desistência da promissária compradora, mas uma impossibilidade de concretizar o negócio jurídico.

Impedimento superveniente relacionado à recusa da seguradora e, conseqüentemente, negativa de crédito pela instituição financeira, caracteriza evento que não pode ser transmudado, por ficção, em arrependimento ou desistência apto a autorizar a sanção automática de perda do sinal (art. 418, I, do Código Civil).

Em semelhante sentido, confirmam-se os seguintes precedentes desta egrégia Corte de Justiça:

“EMENTA: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO JURÍDICO FRUSTRADO POR NEGATIVA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE ARREPENDIMENTO INJUSTIFICADO POR PARTE DA COMPRADORA. DEVOUÇÃO INTEGRAL DAS ARRAS. INAPLICABILIDADE DO ART. 418, I, DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA 543/STJ. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. SENTENÇA MANTIDA. DESPROVIMENTO DE AMBOS OS RECURSOS. I. CASO EM EXAME. 1.

Ação proposta por consumidora em face de empresa intermediadora de compra e venda de imóveis em razão da frustração de negócio jurídico. A autora alega haver pago R\$38.000,00 a título de arras, sem que o negócio se concretizasse, em virtude de entraves relacionados ao seu processo de divórcio e à posterior negativa de financiamento imobiliário pela Caixa Econômica Federal. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, para condenar a ré à restituição integral das arras no valor de R\$38.000,00 e julgar improcedente o pedido de indenização por danos morais, entendendo que a frustração do negócio decorreu de circunstâncias compartilhadas pelas partes, sem abuso de direito por parte da empresa ré. Apelação interposta pela autora pugnando pela condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais. Apelação interposta pela ré, requerendo a reforma integral da sentença, sob o argumento que o insucesso do negócio decorreu de culpa exclusiva da autora. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. 2. A controvérsia cinge-se à possibilidade de (i) retenção das arras pela ré, sob o argumento de culpa exclusiva da autora pelo insucesso do negócio, e (ii) configuração de dano moral indenizável. III. RAZÕES DE DECIDIR. 3. Comprovado que o insucesso do negócio decorreu de entraves alheios à vontade exclusiva da autora, relacionados à negativa de crédito pela instituição financeira (CEF) não há falar em arrependimento voluntário a justificar a perda do sinal. 4. Aplicação dos princípios da boa-fé objetiva e da cooperação, que impedem a retenção punitiva das arras. 5. As tratativas entre as partes se estenderam por período atípico (iniciadas em 2016 e concluídas apenas em 2019), com plena ciência e anuência da ré quanto às condições pessoais da autora e aos entraves documentais então existentes. 6. Assim, não se pode agora invocar a demora ou impedimentos iniciais (como o trâmite do divórcio) como causa legítima para a retenção das arras, pois a própria empresa ré concordou em manter o negócio em suspenso e prosseguir nas negociações, assumindo os riscos inerentes

à dilação temporal. 7. Mantida a restituição integral, por ausência de culpa exclusiva do comprador. Inaplicável, na hipótese, o art. 418, I, do Código Civil e a Súmula 543/STJ. 8. Inexistente conduta abusiva ou ofensiva à dignidade da autora, sendo os aborrecimentos decorrentes de frustração contratual insuficientes para caracterizar dano moral indenizável. IV. DISPOSITIVO 9. Apelações conhecidas e desprovidas. Sentença integralmente mantida.” (0008891-62.2020.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). CLAUDIA MARIA DE OLIVEIRA MOTTA - Julgamento: 12/11/2025 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMARA CÍVEL))

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CELEBRADA ENTRE PARTICULARES. FINANCIAMENTO NÃO OBTIDO PELOS COMPRADORES. CLÁUSULA QUE PREVÊ EXPRESSAMENTE A DEVOLUÇÃO DA QUANTIA PAGA A TÍTULO DE ARRAS EM CASO DE NÃO OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM QUE NÃO SE ENCONTRA PREVISTA NA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. DANOS MORAIS NÃO EVIDENCIADOS. RECURSOS DE APELAÇÃO CONHECIDOS E PROVIDOS PARCIALMENTE. ANULATÓRIA C/C OBRIGACIONAL C/C INDENIZATÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. COBRANÇA DE CONSUMO DE ÁGUA ATRAVÉS DA TARIFA PROGRESSIVA. IMPUGNAÇÃO PELO AUTOR. LEGALIDADE DA TARIFA. COBRANÇA HÍBRIDA. IMPOSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. 1- Cinge-se a controvérsia em se verificar se os autores fazem jus à devolução do valor pago a título de sinal em promessa de compra e venda de imóvel celebrada entre particulares e intermediada por imobiliária, e se cabível a indenização por danos morais pleiteada; 2- Independentemente dos problemas enfrentados pelos autores, o fato é que os mesmos não lograram êxito em obter o

financiamento em sua totalidade, o que levou ao pedido de desfazimento da promessa de compra e venda; 3- Nos termos da cláusula 3ª, parágrafo 3º, do contrato celebrado, infere-se que os autores possuíam o direito de reaver o valor por eles pago, a título de sinal, no caso de não aprovação do financiamento. Desta feita, os autores possuem o direito de reaver a importância paga a título de sinal; 4- Quanto a alegação de que parte da quantia paga (R\$ 8.000,00) é referente aos honorários de corretagem, destaco que o Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento, no julgamento do REsp nº1599511, sob o rito dos recursos repetitivos, no sentido da 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, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; 5- Todavia, na hipótese em comento, não há qualquer ressalva na promessa de compra e venda de que os honorários de corretagem se encontravam inseridos no valor pago a título de sinal, não havendo nenhuma observação nesse sentido. Desta feita, pela falta de informação aos contratantes, entendo que deve ser restituído, aos autores, o valor por eles pagos, em sua integralidade; 6- Danos morais não configurados. Inexistência de provas de que a não devolução do sinal tenha impossibilitado a aquisição de outro imóvel. Mero descumprimento contratual; 7- Multa prevista na cláusula 8ª da promessa de compra e venda que não se adequa à hipótese; 8- Reforma parcial da sentença; 9- Precedente: 0003143-27.2019.8.19.0066 - APELAÇÃO. Des(a). WILSON DO NASCIMENTO REIS - Julgamento: 13/04/2022 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL; 10- Recursos de Apelação conhecidos e providos parcialmente.” (0030531-66.2016.8.19.0014 - APELAÇÃO. Des(a). ISABELA PESSANHA CHAGAS - Julgamento: 10/08/2023 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL)

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. NÃO APROVAÇÃO DO FINANCIAMENTO HABITACIONAL. DEVOUÇÃO INTEGRAL DO SINAL. PREVISÃO CONTRATUAL. Trata-se de apelações interpostas de sentença que deu pela parcial procedência dos pedidos para declarar a rescisão contratual e condenar a parte ré a ressarcir ao autor as quantias pagas no curso da relação de direito material com a retenção do percentual de 20%, obrigação a ser delimitada na forma do art. 509, § 2º, CPC. 1. Preliminar de ausência de fundamentação da sentença que não prospera, já que esta faz referência a todas as provas existentes nos autos e enfrenta, motivadamente, todos os argumentos deduzidos no processo, capazes de infirmar a conclusão a que chegou, não havendo nenhum dos vícios apontados no art. 489, §1.º, do CPC e, portanto, nenhuma nulidade que a macule, estando em consonância com o art. 93, IX da Constituição da República. 2. Código de Defesa do Consumidor que estabeleceu em seu art. 7.º, parágrafo único, a solidariedade entre fornecedores de produtos e serviços que pertençam à mesma cadeia de consumo, a fim de que, tendo mais de um réu a ofensa, todos respondam solidariamente pela reparação dos danos. 3. Réus que atuaram de forma concatenada no contrato imobiliário firmado, como se comprova pelos documentos que instruem a exordial, onde se observa cheque nominal ao terceiro réu, cheque nominal ao segundo réu e instrumento particular de compra e venda firmado com o primeiro réu com a logomarca do quarto. 4. Não obstante as cláusulas que tratem da devolução do sinal sejam conflitantes, esse conflito deve ser resolvido de maneira mais favorável ao consumidor, na forma do art. 47 do Código de Defesa do Consumidor. 5. Devolução integral do sinal que já era prevista, em caso de não aprovação do financiamento pretendido, de modo que não há culpa do comprador a ocasionar a retenção de qualquer percentual, na forma do enunciado da Súmula nº 543, do STJ. 6. Contrato que dispõe que os valores

repassados a título de comissões de corretagem serão integralmente devolvidos, pelo mesmo motivo, ou seja, no caso de haver algum impedimento legal ou qualquer situação anteriormente desconhecida que inviabilize a transferência segura da titularidade do imóvel e/ou não seja aprovado o financiamento pretendido junto ao agente financeiro. 7. Comissão de corretagem que só é devida se houver previsão contratual para a cobrança ao promitente comprador e se este for informado acerca do encargo, o que não é a hipótese dos autos. Jurisprudência do STJ. 8. Devolução integral do valor pago, pelos réus, de forma solidária, que é medida que se impõe, vez que há cláusula contratual nesse sentido, incluindo a parte utilizada para o pagamento da comissão de corretagem. 9. Dispositivo da sentença que se corrige, de ofício, para que o percentual de honorários advocatícios sucumbenciais incida sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2.º do CPC. 10. Primeiro e segundo recursos (parte ré) a que se nega provimento. Terceiro recurso (parte autora) a que se dá provimento.” (0126128-67.2017.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). FERNANDO FOCH DE LEMOS ARIGONY DA SILVA - Julgamento: 06/04/2022 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL)

Logo, o sinal e princípio de pagamento deve ser restituído em sua integralidade pelos promitentes vendedores (réus e apelados), de forma simples, volvendo as partes ao *status a quo ante*, por deferência ao princípio que veda o locupletamento sem causa.

Já no tocante aos danos morais, não se os vê configurados, porquanto não evidenciada violação concreta a direitos da personalidade, nem tampouco ato contrário à dignidade da pessoa humana, de modo que a hipótese dos autos deve ser inserida no mero descumprimento contratual.

A controvérsia envolvendo cláusula contratual e o direito à devolução, ou não, do sinal, consubstancia dissabor próprio de relação negocial, insuficiente, por si só, para caracterizar lesão extrapatrimonial reparável.

Assim, mantém-se inalterado o capítulo sentencial que rejeitou o pleito compensatório de alegada ofensa moral.

Pelo exposto, voto no sentido de **dar parcial provimento ao recurso**, para reformar, também parcialmente, a sentença, a fim de condenar os réus (promitentes vendedores) à devolução simples do montante recebido a título de sinal e princípio de pagamento, que deverá ser corrigido monetariamente desde o desembolso e acrescido de juros moratórios a partir do trânsito em julgado da presente decisão colegiada. Em consequência, **voto ainda** pela rateio de Taxa Judiciária e custas processuais, em proporções iguais entre as partes litigantes, e pela condenação da autora (apelante) a arcar com honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) do valor dado à causa, enquanto os litisconsortes passivos (apelados) arcarão com verba advocatícia no mesmo percentual cuja base de cálculo será, contudo, o valor da condenação.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de 2026.

MÔNICA MARIA COSTA
Desembargadora Relatora