

Apelação Cível nº 0028447-30.2013.8.19.0004

Apelante: SOLANGE ASSIMOS CARIOLO

Apelado: LUIZA DAS GRAÇAS OLIVEIRA ALMEIDA DA COSTA

Relator: Desembargador Alexandre Scisínio

ACÓRDÃO

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE TERRENO. INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE DA CORRETORA NÃO CONFIGURADA. SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO EFETIVAMENTE PRESTADO. AUSÊNCIA DE NEXO CAUSAL. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS AUTORAIS EM RELAÇÃO À RECORRENTE. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta pela corretora ré contra sentença que, em ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais, declarou rescindido, por culpa das rés, o contrato de promessa de compra e venda de lote e condenou solidariamente a construtora e a corretora à restituição de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais) e ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a corretora responde pela restituição dos valores pagos e pelos danos decorrentes da rescisão do contrato de compra e venda; e (ii) estabelecer se sua atuação na intermediação do negócio configura ato ilícito e nexo causal aptos a justificar a indenização por danos morais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Apelação Cível nº 0028447-30.2013.8.19.0004

3. A revelia produz presunção relativa de veracidade dos fatos alegados pelo autor e não conduz automaticamente à procedência dos pedidos, cabendo ao julgador confrontar a narrativa inicial com os demais elementos dos autos e verificar a existência dos pressupostos fáticos e jurídicos da pretensão.

4. O corretor atua como intermediador do negócio, aproximando as partes, prestando informações e viabilizando a celebração da avença, sem responder pelos efeitos econômicos do contrato principal quando não extrapola os limites de sua atuação nem assume obrigações próprias do vendedor.

5. Os documentos dos autos demonstram que a recorrente assinou o recibo de R\$ 200,00 (duzentos reais) relativo à reserva do lote na condição de corretora, enquanto o recibo de prestação de serviços registra que R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) correspondem à comissão de corretagem e aos serviços de intermediação da proposta.

6. A efetiva prestação do serviço de intermediação afasta a responsabilização da corretora pela restituição dos valores relacionados à comissão, sobretudo porque não há elemento que demonstre excesso de poderes, assunção de obrigação própria do vendedor ou participação da recorrente na causa da rescisão contratual.

7. A eventual responsabilidade pela devolução de valores relacionados à comissão deve ser imputada ao efetivo fornecedor, caso demonstrada a indevida cobrança, não podendo ser exigida da corretora que efetivamente prestou o serviço de intermediação.

Apelação Cível nº 0028447-30.2013.8.19.0004

8. A ausência de conduta ilícita imputável à corretora e de nexos causal entre sua atuação e os prejuízos alegados pelos autores afasta o dever de indenizar por danos morais.

IV. DISPOSITIVO

9. Recurso provido.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 344

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.335.994/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 12.08.2014; STJ, AgRg no AREsp 450.729/MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 20.05.2014; TJRJ, AC nº 0827680-16.2023.8.19.0001, Rel. Des. Ricardo Alberto Pereira, Décima Quinta Câmara de Direito Privado, j. 27.01.2026; TJRJ, AC nº 0014825-18.2017.8.19.0205, Rel. Des. Marília de Castro Neves Vieira, Décima Quinta Câmara de Direito Privado, j. 09.07.2025.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o presente recurso, nos termos da certidão de julgamento lavrada pela Secretaria deste Órgão Julgador

RELATÓRIO

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório do juiz sentenciante, assim redigido:

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com indenizatória por danos materiais e morais, com pedido de tutela antecipada, proposta por LUIZA DAS GRAÇAS OLIVEIRA ALMEIDA DA COSTA e ELIEL SOARES DA COSTA em face de ARCA RIO CONSTRUÇÕES LTDA e

Apelação Cível nº 0028447-30.2013.8.19.0004

SOLANGE ASSIMOS CARRIOLO. Na exordial, narram os autores que, em julho de 2012, dirigiram-se ao local do empreendimento denominado "Condomínio Portal de Búzios", onde foram atendidos pela segunda ré, corretora, que lhes apresentou o projeto garantindo a existência de infraestrutura completa, como água e luz, o que motivou a aquisição do Lote 05 da Quadra Q. Aduzem que efetuaram o pagamento de sinal de R\$ 200,00 e princípio de pagamento de R\$ 3.600,00, totalizando R\$ 3.800,00, mas, ao retornarem posteriormente ao local, constataram que o loteamento não possuía a infraestrutura prometida, tratando-se de local ermo e sem condições de construção imediata, configurando propaganda enganosa. Com base nesses fatos, requereram a concessão de tutela antecipada para impedir a negativação de seus nomes e, no mérito, postularam a inversão do ônus da prova, a rescisão do contrato por culpa das rés, a condenação solidária destas à restituição em dobro dos valores pagos (R\$ 7.600,00), bem como o pagamento de indenização por danos morais e dos ônus sucumbenciais. A petição inicial veio instruída com documentos, destacando-se o recibo de reserva (index 23), proposta de compra (index 25), recibo de prestação de serviços (index 26), contrato de compra e venda (index 28) e comprovantes de pagamento. A decisão de index 53 declinou da competência em favor deste Juízo. Recebidos os autos, a decisão de index 60 indeferiu a tutela de urgência pleiteada e determinou a citação. A primeira ré, Arca Rio, embora citada, não regularizou sua representação processual, tendo sua revelia decretada no curso do feito pela decisão de index 69 (fl. 66 dos autos físicos). A segunda ré, Solange, foi citada e apresentou contestação no index 95, arguindo preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, defendendo a regularidade do serviço de corretagem e atribuindo o desfazimento do negócio à desistência dos autores. Contudo, foi certificada a intempestividade da defesa (index 123), ensejando a decretação da revelia também da segunda ré na decisão de fls. 128. Em decisão saneadora (index 132), foi afastada a preliminar de ilegitimidade passiva com base na teoria da asserção, fixados os pontos controvertidos e deferida a produção de prova oral e pericial simplificada. Realizada a Audiência de Instrução e Julgamento, conforme assentada de index 205, foi colhido o depoimento de testemunha arrolada pelos autores. O Auto de Verificação e Avaliação foi acostado no index 266. As partes apresentaram suas alegações finais nos index 277 e 281. É O RELATÓRIO.

Apelação Cível nº 0028447-30.2013.8.19.0004

Foi proferida sentença de parcial procedência, nos termos adiante constantes:

“Posto isso, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial, extinguindo o processo com resolução do mérito, na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: a) DECLARAR a rescisão do contrato de promessa de compra e venda do Lote 05, da Quadra Q, do Condomínio Portal de Búzios, celebrado entre as partes, por culpa exclusiva das rés; b) CONDENAR as rés ARCA RIO CONSTRUÇÕES LTDA e SOLANGE ASSIMOS CARRIOLO, solidariamente, a restituírem aos autores a quantia de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), referente aos valores pagos a título de sinal e entrada. Sobre este valor incidirá atualização monetária pelo IPCA (art. 389, p.u., CC) desde o desembolso e juros de mora pela taxa legal (art. 406, § 1º, CC - Selic deduzido o IPCA), contados da citação (art. 405, CC), observando-se a aplicação de juros simples de 1% ao mês para o período anterior à vigência da Lei nº 14.905/2024; c) CONDENAR as rés, solidariamente, ao pagamento da quantia de total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de indenização por danos morais. Sobre este valor incidirá atualização monetária pelo IPCA (art. 389, p.u., CC) a partir desta sentença (Súmula 362/STJ) e juros de mora pela taxa legal (art. 406, § 1º, CC - Selic deduzido o IPCA), contados da citação (art. 405, CC), observando-se a aplicação de juros simples de 1% ao mês para o período anterior à vigência da Lei nº 14.905/2024. Considerando a sucumbência mínima dos autores, condeno as rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação, na forma do art. 85, § 2º, do CPC. Observe-se a suspensão da exigibilidade das verbas sucumbenciais em relação à ré SOLANGE ASSIMOS CARRIOLO, por ser beneficiária da Gratuidade de Justiça, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC. Publique-se. Intimem-se. Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se.”

Irresignada, **SOLANGE ASSIMOS CARRIOLO** interpõe recurso de apelação em que argumenta que atuou exclusivamente como corretora na negociação do lote adquirido pelos autores, tendo recebido apenas o valor de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) referente à corretagem, sem participação na relação contratual de compra e venda e sem ter recebido qualquer quantia a título de sinal ou entrada.

Apelação Cível nº 0028447-30.2013.8.19.0004

Sustenta que não praticou ato ilícito, que não deu causa à rescisão do negócio, que os autores simplesmente desistiram da aquisição após não pagarem nenhuma das parcelas pactuadas e que tal desistência atrai a incidência do art. 418 do Código Civil, permitindo a retenção das arras.

Afirma que a cobrança da corretagem foi previamente informada e é válida, conforme entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp repetitivo nº 1.599.511/SP, não havendo fundamento para sua devolução. Alega inexistência de dano moral, pois não há qualquer fato que ultrapasse mero aborrecimento, inexistindo prova de humilhação, constrangimento ou violação à dignidade dos autores, de modo que a condenação fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) carece de suporte fático e jurídico. Sustenta, ainda, que não há nexo causal entre sua atuação e os prejuízos alegados, inexistindo elementos que permitam imputar-lhe responsabilidade civil, e que eventual condenação deve ser afastada ou, subsidiariamente, reduzida em observância aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

Sob estes e outros fundamentos, requer o provimento do recurso para julgar improcedentes os pedidos autorais ou, subsidiariamente, reduzir a verba indenizatória fixada a título de danos morais.

Contrarrazões (id. 000328) prestigiando os termos da sentença.

É o relatório.

VOTO

Recurso tempestivo, estando presentes os demais pressupostos de admissibilidade, pelo que deve ser conhecido.

A revelia, tal como disciplinada pelo artigo 344 do CPC, consubstancia situação processual decorrente da ausência de apresentação de contestação pelo réu regularmente citado, produzindo, como efeito típico, a presunção relativa de veracidade das alegações fáticas deduzidas pelo autor. Trata-se, contudo, de presunção que não vincula de modo absoluto o julgador, nem o exime do exame crítico e substancial da pretensão deduzida na inicial. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça reconhece que a revelia não conduz, de forma automática, à procedência dos pedidos, impondo-se ao magistrado a verificação da plausibilidade jurídica da narrativa, da compatibilidade dos fatos com o ordenamento e da existência de elementos mínimos que sustentem o direito afirmado.

A presunção decorrente da revelia pode ser afastada quando os fatos articulados se mostrarem inverossímeis, contraditórios, juridicamente impossíveis ou quando a matéria versar sobre direitos indisponíveis ou questões de ordem pública, cujo exame é obrigatório independentemente da atuação das partes. Ademais,

Apelação Cível nº 0028447-30.2013.8.19.0004

mesmo na ausência de impugnação específica, o autor permanece incumbido de demonstrar, ainda que de forma suficiente, os pressupostos fáticos e jurídicos de sua pretensão, não sendo a revelia instrumento de automática conversão da narrativa inicial em verdade processual absoluta.

Nesse contexto, o fato de a parte ré, ora recorrente, ter sido revel não autoriza, por si só, a procedência dos pedidos formulados na exordial. A atuação jurisdicional exige análise detida do conjunto dos autos, de modo a assegurar que a decisão se fundamente em elementos minimamente idôneos e juridicamente adequados, preservando-se, assim, a integridade do devido processo legal e a necessária correspondência entre a tutela jurisdicional concedida e o direito material efetivamente demonstrado. Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. RECONVENÇÃO. AUSÊNCIA DE CONTESTAÇÃO. REVELIA. PRESUNÇÃO RELATIVA. PRODUÇÃO DE PROVAS. POSSIBILIDADE. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. **1. A revelia, que decorre do não oferecimento de contestação, enseja presunção relativa de veracidade dos fatos narrados na petição inicial, podendo ser infirmada pelos demais elementos dos autos, motivo pelo qual não acarreta a procedência automática dos pedidos iniciais.** 2. A decretação da revelia com a imposição da presunção relativa de veracidade dos fatos narrados na petição inicial não impede que o réu exerça o direito de produção de provas, desde que intervenha no processo antes de encerrada a fase instrutória. 3. No caso, a apresentação de reconvenção, ainda que sem o oferecimento de contestação em peça autônoma, aliada ao pedido de produção de provas formulado em tempo e modo oportunos impedia o julgamento antecipado da lide. 4. Recurso especial não provido

(STJ, REsp nº 1.335.994 – SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 12.08.2014)

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO C/C COMPENSAÇÃO DE DÉBITOS. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC NÃO VERIFICADA. REVELIA. PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE DOS FATOS NARRADOS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO DE OBRIGAÇÃO DA PARTE DEMANDADA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. ART. 897 DO CPC. QUANTIA NÃO

Apelação Cível nº 0028447-30.2013.8.19.0004

RELACIONADA AOS VALORES DEPOSITADOS EM CONSIGNAÇÃO. 1. Não há que se falar em violação ao artigo 535 do CPC, quando o Tribunal local apreciou, ainda que de forma contrária à pretensão da parte, a insurgência posta na lide e apresentou os fundamentos em que apoiou suas conclusões. **2. A caracterização de revelia não induz a uma presunção absoluta de veracidade dos fatos narrados pelo autor, permitindo ao juiz a análise das alegações formuladas pelas partes em confronto com todas as provas carreadas ao autos para formar o seu convencimento. Precedentes.** 3. Na espécie, o Tribunal de origem concluiu que, à luz dos documentos juntados aos autos, não ficou comprovado pela demandante o alegado pagamento de quantia que afirma ser de obrigação da demandada. Dessa sorte, o exame da afirmação da recorrente, de que está comprovado nos autos o aduzido pagamento, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ. 4. O comando previsto no art. 897 do CPC, acerca dos efeitos da revelia em relação à ação em consignação em pagamento, não dá suporte às alegações da recorrente, porquanto a discussão não está circunscrita aos valores depositados em consignação. 5. Agravo regimental não provido".

(AgRg no AREsp 450.729/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/05/2014)

Feitos esses apontamentos, tem-se que o papel do **corretor**, no âmbito das relações obrigacionais, é o de intermediador, cuja atuação se limita a aproximar as partes interessadas na celebração do negócio jurídico, prestando informações, facilitando tratativas e viabilizando a conclusão da avença. A responsabilidade do corretor, por sua natureza, não se confunde com a do alienante, tampouco o vincula aos efeitos econômicos do contrato principal, salvo quando comprovado que tenha extrapolado os limites de sua atuação ou assumido obrigações próprias e distintas da mera intermediação.

No caso dos autos, verifica-se que a parte recorrente assinou o recibo de R\$ 200,00 (duzentos reais) relativo à reserva do lote (fl. 23 do id. 0001) na condição de corretora, e não como alienante ou interveniente contratual. A proposta de compra e venda constante da fl. 34, por sua vez, evidencia que o valor do terreno seria adimplido mediante 180 (cento e oitenta) parcelas de R\$ 240,00 (duzentos e quarenta reais), o que reforça que a quantia inicial não se relacionava ao preço do imóvel, mas sim ao procedimento de reserva. Ademais, o recibo de prestação de serviços juntado à fl. 35 é expresso ao consignar que o montante de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) correspondia à comissão de corretagem e aos serviços prestados na

Apelação Cível nº 0028447-30.2013.8.19.0004

intermediação da proposta, deixando claro o caráter remuneratório da atividade desempenhada pela recorrente.

Dessa forma, ainda que a parte autora tenha enfrentado dificuldades administrativas perante o efetivo fornecedor, Arca Rio Construções Ltda., é exclusivamente deste que se pode exigir eventual devolução de valores relacionados à comissão, caso demonstrada a sua indevida cobrança. Da corretora, por outro lado, nada pode ser legitimamente requerido, pois, à evidência, o serviço de intermediação foi efetivamente prestado, não havendo qualquer elemento que indique atuação com excesso de poderes ou assunção de obrigações próprias do vendedor. De modo semelhante já se posicionou esta Câmara de Direito Privado:

DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO COMPRADOR. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA REGISTRADA EM CARTÓRIO. ALEGAÇÃO DE DIFICULDADE FINANCEIRA EM RAZÃO DE DESEMPREGO. DEVOLUÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE 25%. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. INAPLICABILIDADE DO TEMA 1.095 DO STJ. APLICAÇÃO DO CDC. EXCLUSÃO DA RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **IMPOSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA DE OBRA.** RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em exame 1. Apelação cível que visa a reforma da sentença que julgou parcialmente procedente o pedido formulado pela parte autora para declarar a rescisão do contrato de compra e venda e condenar a ré a devolver 75% do valor pago (R\$ 64.850,82). 2. O recurso da parte ré visa a improcedência dos pedidos autorais ou, subsidiariamente, a exclusão dos valores pagos à CEF, bem como da comissão de corretagem e da taxa de obra. II. Questão em discussão 3. A questão em discussão consiste em (i) saber se a construtora é parte legítima para responder a presente ação; (ii) saber se devem ser aplicados o Tema 1.095/STJ e o Código de Defesa do Consumidor ao caso em comento; e (iii) saber se há saldo a ser restituído aos promitentes compradores e as parcelas que devem integrar a devolução. III. Razões de decidir 4. A construtora figura como parte legítima para responder pela ação de rescisão contratual e restituição de valores pagos no contrato de compra e venda de imóvel, ainda que parte do valor tenha sido financiado junto à instituição financeira por meio de contrato com cláusula de alienação fiduciária. 5. Inaplicável o Tema 1.095/STJ quando ausentes os requisitos cumulativos de inadimplemento do comprador e constituição

Apelação Cível nº 0028447-30.2013.8.19.0004

formal em mora, sendo possível a resolução contratual com base nas normas do Código de Defesa do Consumidor. 6. Resilição contratual motivada por dificuldades financeiras da compradora, hipótese que autoriza a devolução dos valores pagos, com retenção de 25% a título de despesas administrativas, conforme jurisprudência consolidada do STJ. 7. Impossibilidade de condenação da construtora à restituição de valores não recebidos diretamente por ela, como parcelas financiadas pela instituição bancária e encargos decorrentes de contrato de financiamento (taxa de obra). 8. **Impossibilidade de devolução da comissão de corretagem, diante da ciência e concordância expressa da compradora, formalizada em cláusula contratual específica.** 9. Parcial provimento do recurso da construtora para limitar a restituição aos valores por ela efetivamente recebidos, afastar a devolução de valores pagos a título de taxa de obra e comissão de corretagem. IV. Dispositivo e tese 10. Recurso conhecido e parcialmente provido. Honorários advocatícios sucumbenciais que se mantém, conforme fixado na sentença Tese de julgamento: 1. A construtora é parte legítima para responder por pedido de rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, não sendo necessário o litisconsórcio passivo com a instituição financeira quando a decisão não afeta o direito de propriedade do credor fiduciário. 2. A rescisão contratual por iniciativa do comprador é válida quando há dificuldade financeira comprovada, admitindo-se a restituição das parcelas pagas com retenção de até 25%. 3. É inaplicável o Tema 1.095 do STJ quando não há inadimplemento nem constituição formal de mora do devedor. 4. A construtora não responde pela devolução de valores pagos à instituição financeira, comissão de corretagem ou taxa de obra, quando não há repasse ou há anuência expressa do comprador. _____ Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 2º e 3º; Lei nº 9.514/1997. Jurisprudência relevante citada: STJ, Temas 996 e 1.095; STJ, REsp 1.891.498-SP, Rel. Min. Marco Buzzi, 2ª Seção, julgado em 26/10/2022; STJ, REsp n. 1.992.178/MA, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, julgado em 16/08/2022; STJ, AgRg no AREsp 728256/DF, Relator Marco Buzzi, Quarta Turma; STJ, AgInt no AREsp 2051509/RJ, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, Data de Julgamento: 20/03/2023, DJe 23/03/2023; STJ, AgInt no AREsp 2147589/MS, Rel. Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, Data de Julgamento: 18/09/2023, DJe 20/09/2023. VISTOS, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível no

Apelação Cível nº 0028447-30.2013.8.19.0004

Processo nº 0827680-16.2023.8.19.0001 em que é Apelante CYRELA SAFIRA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e Apelado REBECCA FERREIRA DE LIMA LEIT

(TJRJ, AC 0827680-16.2023.8.19.0001, Rel. Des. Ricardo Alberto Pereira, Décima Quinta Câmara de Direito Privado, j. 27.01.2026)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CIVEL. COMPRA-E-VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR PELA NÃO OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO JUNTO À CEF. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DO AUTOR. PROVIMENTO PARCIAL. I-CASO EM EXAME 1. Apelação cível visando compelir as rés a cumprir o compromisso de compra e venda de imóvel sob financiamento. II-QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Cinge-se a controvérsia em verificar a responsabilidade pela rescisão do contrato e se cabe a devolução integral do preço pago e do valor da corretagem. III- RAZÕES DE DECIDIR 3. Inexecução do contrato por culpa do promitente comprador. **Prestação de serviços de despachante. Devolução parcial dos valores pagos. Efetivamente prestado o serviço os honorários são devidos ainda que não se tenha concluído o negócio jurídico.** Provimento parcial do recurso. Sucumbência recíproca. Unânime. IV- DISPOSITIVO E TESE 4. Apelação cível conhecida e provida parcialmente Tese de julgamento: "Devolução dos valores pagos pelo autor com retenção de 20% em favor da ré. Negativa de reparação moral.

(AC 0014825-18.2017.8.19.0205, Rel(a). Des(a). Marília de Castro Neves Vieira, Décima Quinta Câmara de Direito Privado, j. 09.07.2025).

A responsabilização da intermediadora, portanto, não encontra amparo fático ou jurídico, impondo-se o reconhecimento de sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da pretensão restitutória deduzida. Perceba-se inclusive que a lavratura do recibo da corretagem e a conclusão do negócio jurídico ocorreram numa mesma oportunidade, de modo que não é possível alegar desconhecimento por parte da autora.

Assim, ausente hipótese ensejadora de responsabilidade civil imputável à corretora, cumpre reconhecer que sua atuação se manteve estritamente subordinada aos limites próprios da atividade de intermediação imobiliária. Ato



Apelação Cível nº 0028447-30.2013.8.19.0004

contínuo, e por consequência, não há que se falar em dever de pagamento de indenização por danos morais, dada a própria ausência de nexo causal.

Por tais fundamentos, **VOTO** no sentido de **DAR PROVIMENTO** ao recurso interposto por **SOLANGE ASSIMOS CARIOLO** para, em face desta, **JULGAR IMPROCEDENTES** os pedidos autorais. Ante a inversão da sucumbência, condeno os autores ao pagamento de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) em favor do patrono da recorrente, observando-se a gratuidade de justiça que lhes fora deferido.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Desembargador **ALEXANDRE SCISINIO**
Relator

