



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280457

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000713-69.2023.8.26.0642, da Comarca de Ubatuba, em que é apelante/apelado SANTA EDWIGES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, são apelados/apelantes SANDRA APARECIDA MORAES SARDEMBERG e EDUARDO HAYDU SARDEMBERG.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1000713-69.2023.8.26.0642

Apelante/Apelada: Santa Edwiges Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

Apelante/Apelado: Eduardo Haydu Sardemberg

Apelada: Sandra Aparecida Moraes Sardemberg

Comarca: Ubatuba – 2ª Vara

Juiz(a) Prolator(a): Guilherme Augusto de Oliveira Barna

Voto nº: 1.889 - cbs

Apelação. Ação de rescisão contratual culposa c.c. restituição de parcelas pagas e indenização por dano moral. Sentença de extinção do feito sem resolução do mérito em relação ao coautor Eduardo e de parcial procedência dos pedidos da coautora Sandra. Inconformismo da requerida. Recurso adesivo do coautor.

Recurso adesivo. Gratuidade. Deferimento. Documentos trazidos os autos que comprovam a hipossuficiência alegada. Efeito “ex nunc”. Falta de legitimidade do coautor. Parte que não figurou como contratante, mas somente constou como cônjuge da compradora e nem sequer assinou o instrumento contratual. Rescisão contratual que tem natureza pessoal, tendo legitimidade ativa para discutir o negócio firmado apenas aqueles que figurarem como contratantes. Precedentes do c. STJ e deste e. TJSP. Cônjuges que, ademais, são casados no regime da separação convencional de bens. Extinção que se mantém.

Recurso da ré. Compromisso de compra e venda. Existência de Ação Civil Pública que acarretou na paralisação do empreendimento e necessidade de averbação da existência da ação na matrícula do imóvel. Culpa da requerida reconhecida. Ação Civil Pública que gera incerteza aos consumidores, além de ficarem impedidos do exercício pleno dos direitos de propriedade, em virtude da anotação na matrícula. Homologação de acordo que se deu muito tempo após o início do feito. Obras paralisadas por mais de 2 anos e 6 meses. Rescisão do contrato. Devolução integral dos valores despendidos de uma só vez. Súmula 02, do TJSP e Tema 577, do STJ. Juros de mora desde a citação. Responsabilidade contratual. Precedentes deste e. Tribunal envolvendo o mesmo empreendimento. Sentença mantida. Majoração dos honorários. Recursos desprovidos.

Trata-se de recursos de apelação e adesivo interpostos por Santa

Edwiges Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. e Eduardo Haydu Sardemberg contra a sentença de fls. 394/398 que julgou “*extinto o processo por ilegitimidade de parte em relação ao autor Eduardo, com base no art. 485, VI, CPC*”, condenando-o ao “*pagamento de custas e despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa*” e parcialmente procedente ação para “*DECLARAR resolvido o Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel Lote no 23, da Quadra nº 05', integrante do loteamento denominado “Jardim Porto das Canoas”, com a rea de 532,73 m², no município de Paraty/RJ ; (ii) CONDENAR a ré à devolução dos valores integrais pagos pela autora, em parcela única, devidamente atualizados pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo a contar das datas dos respectivos pagamentos, acrescido de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação*”. Diante da sucumbência recíproca, a autora ficou condenada ao pagamento das custas e despesas processuais no percentual de 20%, além de honorários advocatícios fixados em 20% sobre o importe de 10% do valor atualizado da causa. A ré, por sua vez, ficou condenada ao pagamento de 80% das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 80% sobre os 10% do valor atualizado da causa.

Inconformada, a requerida apelou (fls. 401/420). Sustenta, em síntese, que não há impedimento para a manutenção do contrato, porquanto a Ação Civil Pública instaurada apenas restringiu a realização de novas comercializações. Além disso, afirma que a ação foi extinta em virtude da realização de acordo formulado com o MPRJ, uma vez que ficou demonstrada a regularidade das licenças e atividades praticadas pela ré. No mais, afirma que a desistência acarreta a aplicação do item 5.7 do contrato entabulado, com as retenções ali definidas. Subsidiariamente, pede a majoração da cláusula penal para que a retenção dos valores alcance o percentual de 25% dos valores pagos, além da retenção dos valores referentes ao IPTU incidente sobre o lote. Por fim, pede a aplicação de juros de mora dos valores a serem restituídos desde o trânsito em julgado.

O coautor Eduardo, por sua vez, interpôs recurso adesivo (fls. 437/445) sustentando sua legitimidade para figurar no polo ativo da ação e requerendo o afastamento da verba sucumbencial a que ficou condenado.

Tempestivos, preparado o recurso da requerida e sem preparo o recurso adesivo do autor, porquanto concedidos os benefícios da gratuidade neste momento, os recursos estão prontos para julgamento.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De início, diante dos documentos acostados a fls. 479/514 defere-se os benefícios da gratuidade ao apelante Eduardo, observando-se, contudo, que o pedido já foi indeferido quando do início da ação e a parte deixou transcorrer “in albis” o prazo para eventual recurso.

Registre-se, que a concessão da benesse nesse momento processual tem efeito “*ex nunc*”, sendo aplicada apenas desde o momento da renovação do pedido e não desde o início da ação, não abarcando a condenação da parte às verbas sucumbenciais fixadas na r. sentença impugnada.

Nesse sentido, o c. Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NOS
EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM
RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA
C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO
MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO
RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA
PARTE RÉ. 1. **O entendimento desta Corte Superior
é no sentido de que a benesse de gratuidade de
justiça não possui efeitos ex-tunc, porquanto sua
eventual concessão em sede de apelação não poderia
alcançar os honorários arbitrados em primeiro
grau.** Precedentes. 2. Agravo interno desprovido.
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.114.119/RS, relator
Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em
6/3/2023, DJe de 10/3/2023.) (g.n.).

Preliminarmente, em que pese a irresignação do apelante Eduardo, de fato, não há que se falar em legitimidade para figurar no polo ativo da ação, uma vez que o contrato fora firmado tão somente com a autora Sandra (cf. item 02 do contrato – fls. 68).

Observa-se que a rescisão contratual tem natureza pessoal, tendo legitimidade ativa para discutir o negócio firmado apenas aqueles que figurarem como contratantes. No caso, nota-se que o cônjuge não participou do negócio jurídico tendo apenas sido mencionado como cônjuge da compradora e nem sequer assinou o contrato, carecendo, portanto, de legitimidade necessária para discutir a questão.

No mais, vê-se que os autores são casados sob o regime da separação de bens convencional, ajustado por pacto antenupcial (fls. 28), e não há sequer indícios de que há sociedade de fato entre as partes que tenha incidido nos direitos advindos da negociação em questão.

A propósito, o c. Superior Tribunal de Justiça já decidiu:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO E OBRIGAÇÃO DE FAZER. AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE DO CÔNJUGE. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NATUREZA PESSOAL. DOCUMENTOS SEM AUTENTICAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FIXAÇÃO DE MULTA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ação referente à promessa de compra e venda tem natureza pessoal, razão pela qual o cônjuge que não figurou no contrato carece de legitimidade para a pretensão. Precedentes.

(...)

(AgInt no REsp n. 1.459.593/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022.)”

No mesmo sentido, este e. Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS. LEGITIMIDADE ATIVA. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. 1. A alegação de ilegitimidade ativa da autora não se sustenta, uma vez que a rescisão contratual pretendida possui natureza pessoal, não exigindo a participação do cônjuge como parte, pois o contrato firmado não lhe confere essa legitimidade, não tendo o marido figurado como contratante. Precedentes do E. STJ e desta C. Corte. 2. Reconhece-se, também, a legitimidade ativa daquele que fez as transferências bancárias, pagando o preço, considerando que o pagamento efetuado por ele sustenta seu interesse na demanda. 3. A teoria da asserção é aplicável, permitindo a análise da legitimidade ativa com base nas alegações iniciais. 4. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1008763-53.2015.8.26.0161; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/11/2024; Data de Registro: 19/11/2024);

LEGITIMIDADE ATIVA - **Sentença que rejeitou a preliminar de ilegitimidade ativa da**

coautora - Necessidade de reforma - O contrato traz apenas a coautora na qualidade de cônjuge do contratante e não como compradora. Logo, a coautora não assumiu qualquer obrigação contratual perante a ré - Ademais, considerando que as partes controvertem em questões meramente objetivas, de caráter obrigacional e não real, a ausência da esposa do autor como parte ativa não interfere no prosseguimento do litígio entre os demais integrantes da relação processual - Coautora que é parte ilegítima para figurar no polo ativo da ação - PRELIMINAR ARGUIDA PELA RÉ QUE FICA ACOLHIDA, PARA EXCLUIR A COAUTORA DO POLO ATIVO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE SEM EDIFICAÇÃO - Autor que pleiteia a desistência do negócio em razão de dificuldades financeiras - Possibilidade de rescisão do contrato com a restituição de valores pagos, com retenção de percentual em favor da compromissária vendedora - Súmula 01-TJSP - Retenção de 25% fixada na sentença - Manutenção - Precedentes jurisprudenciais - Com a rescisão do contrato, não há que se falar em retenção das arras, uma vez que a retenção de parte das parcelas pagas já se destina a recompor os prejuízos suportados pela compromissária vendedora - Arras confirmatórias - Indenização pelo tempo de fruição que não é devida no caso em tela - Ausência de prova, pela ré, da posse definitiva do lote pelo autor - Pedido da ré de aplicação retroativa da Lei nº 13.786/2018, que disciplina a resolução dos contratos imobiliários - Impossibilidade - Dispositivos legais que regem apenas atos praticados a partir de sua

vigência - Observância ao art. 5º, XXXVI da Constituição Federal e art. 6º, § 1º, da LINDB - Correção monetária sobre os valores a serem restituídos, a incidir desde cada desembolso, pois não há acréscimo, mas apenas a recomposição da perda do poder aquisitivo da moeda - Sentença mantida - RECURSO DESPROVIDO QUANTO AO MÉRITO. (TJSP; Apelação Cível 1004025-96.2019.8.26.0576; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2019; Data de Registro: 27/11/2019).

Nesse contexto, era mesmo de rigor a extinção do feito sem resolução do mérito em relação ao autor Eduardo, assim como sua condenação aos honorários advocatícios sucumbenciais em benefício dos patronos da ré.

Pois bem, dito isso, passa-se à análise do recurso de apelação da requerida.

Ao que se infere dos autos a autora firmou em 29/08/2020 “Compromisso de compra e venda de bem imóvel” perante a requerida para aquisição do lote nº23, quadra nº 05, situado no loteamento denominado Jardim Porto das Canoas, pelo importe de R\$442.165,90. Contudo, foi surpreendida com a existência de Ação Civil pública ajuizada pelo Ministério Público, com a concessão de tutela antecipada para paralisação do empreendimento.

Sobreveio sentença de extinção do feito sem resolução do mérito em relação ao coautor Eduardo e de parcial procedência em relação à Sandra. Inconformada, a requerida apelou e o coautor interpôs recurso adesivo.

Ressalta-se que a relação existente entre as partes constitui típica relação de consumo, havendo de um lado o consumidor e de outro, o fornecedor.

Assim, as questões mencionadas nos autos devem ser analisadas à luz das

disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor.

Pois bem, em que pese o inconformismo da requerida, não há que se falar em desistência por culpa da autora.

Ora, ficou demonstrado nos autos a existência de ação civil pública interposta contra a requerida, inclusive com a determinação de paralisação da instalação do empreendimento, a vedação de comercialização de novos lotes, assim como a determinação de averbação da demanda em curso na matrícula dos lotes já comercializados (fls. 205/206), o que, de fato, gera incerteza aos consumidores, além de ficarem impedidos do exercício pleno dos direitos de propriedade, em virtude da anotação na matrícula.

E, como bem mencionado pelo d. Juízo “a quo” (fls. 396):

“(…) Consequentemente, independentemente do deslinde daquele processo, não está obrigado a autora a continuar cumprindo com as suas prestações assumidas pela avença, ainda mais quando incerto o resultado da relação contratual, isto é, quando presente a possibilidade de perder o imóvel prometido.”

No mais, observa-se que embora a ré demonstre que as partes entraram em acordo na referida Ação Civil Pública (fls. 362/363), certo é que no momento do ingresso da ação (27/02/2023) nada havia sido solucionado quanto ao empreendimento e as obras ficaram paralisadas por mais de 2 anos e 6 meses (desde março de 2021, quando da concessão da tutela nos autos da Ação Civil Pública).

Assim, com a rescisão do contrato por culpa exclusiva das rés, de rigor o retorno das partes ao “status quo ante”, com a devolução de todos os valores comprovadamente pagos, de modo simples e de uma só vez, corrigidos desde a data do desembolso e com juros de mora desde a citação, conforme já determinado na sentença impugnada.

pelo c. STJ, no julgamento do Tema 577:

“RECURSO ESPECIAL
REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART.
543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR.
CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL.
DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO
VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC:
em contratos submetidos ao Código de Defesa do
Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que
determina a restituição dos valores devidos somente ao
término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de
resolução de contrato de promessa de compra e venda
de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais
avenças, 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.

2. Recurso especial não provido.
(STJ. REsp n. 1.300.418/SC, rel. Min. Luis Felipe
Salomão, j. 13.11.2013).”

No mais, nos moldes do que dispõe a Súmula 2, deste e. TJSP “*A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.*”.

Quanto ao termo inicial dos juros de mora, tratando-se de
responsabilidade contratual, os juros de mora serão mesmo aplicados desde a citação.

Em razão da alteração trazida pela Lei nº 14.905/2024, cujos efeitos iniciam em 30/08/2024, o cálculo da correção monetária e juros de mora se dará da seguinte forma: Até o dia 29/08/2024, será seguido o antigo regime, aplicando-se a correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros moratórios de 1% a.m., previsto no art. 161, § 1º do CTN. Após essa data os valores deverão ser atualizados utilizando-se o IPCA/IBGE (na forma da nova redação do art. 389, § único, CC) e os juros de mora corresponderão à taxa referencial do Selic, deduzido o IPCA, conforme art. 406, § 1º do Código Civil e observado o § 3º do mesmo artigo.

A propósito, já decidiu este e. Tribunal de Justiça quando da apreciação de casos envolvendo o mesmo empreendimento:

COMPROMISSO DE VENDA E
COMPRA - BEM IMÓVEL - AÇÃO DE RESCISÃO
CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES
E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS -
Aquisição de terreno - Propositura de Ação Civil
Pública para apuração de eventuais ilícitos ambientais -
Desfazimento motivado pela vendedora - Restituição
integral dos valores adimplidos - Danos morais não
configurados - Indenização descabida - Ação
parcialmente procedente - Recurso da ré parcialmente
provido - Apelo dos autores desprovido. (TJSP;
Apelação Cível 1012142-16.2022.8.26.0562; Relator
(a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de
Direito Privado; Foro de Santos -9ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 31/05/2023; Data de Registro:
31/05/2023);

CIVIL. PROMESSA DE COMPRA
E VENDA. RESCISÃO CULPOSA. RESTITUIÇÃO
INTEGRAL DANO MORAL NÃO
CARACTERIZADO. 1. Ainda que houvesse a
possibilidade de edificação, o que não restou

demonstrado, incerta é a repercussão que a ação civil pública pode ter sobre o lote comercializado, posto não delimitada a extensão do dano ambiental, sem falar no gravame margeado junto à matrícula do imóvel, a impedir o exercício pleno de todos os direitos que decorrem da propriedade. 2. O pedido de rescisão culposa foi bem acolhido, o que repercute na forma de reparação dos danos, vez que a incidência de cláusula penal ou de outra forma de compensação dependeria da ausência de culpa do vendedor, conforme entendimento sedimentado com o enunciado nº 543 da Súmula de Jurisprudência do e. STJ 3. Devem ser restituídas, pois, todas as quantias pagas, inclusive a comissão de corretagem, incidindo correção monetária de cada desembolso e juros a partir da citação, posto se tratar de responsabilidade civil contratual. As demais despesas elencadas a título de danos materiais foram comprovadas documentalmente e devem ser ressarcidas, do mesmo modo, com correção de cada desembolso e juros da citação. 4. O dano moral, contudo, não restou evidenciado. 5. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1026365-02.2021.8.26.0564; Relator (a):Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo -2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/12/2022; Data de Registro: 01/12/2022).

Por tais fundamentos, mantém-se integralmente a r. sentença proferida.

Pelo trabalho adicional dos patronos da autora, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais fixados para 80% sobre o importe de 12% do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§2º e 11, do CPC. Da mesma forma, majoram-se os honorários devidos pelo coautor Eduardo para 11% do valor atualizado da causa.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é **DESPROVIMENTO** dos recursos, com majoração dos honorários recursais.

EDUARDO GESSE

Relator