



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000297226

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017773-84.2023.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que são apelantes SPE THE GRAPES CONSTRUÇÕES LTDA, ZATS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA e VERSATILLE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados RUBENS SANTOS CARVALHO DE SOUSA e IZABELA BESERRA DE ARAÚJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 16608

Apelação Cível nº 1017773-84.2023.8.26.0309

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Jundiaí - 1ª Vara Cível

Apelantes: Spe The Grapes Construções Ltda, Zats Empreendimentos e Participacoes Ltda e Versatille Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelados: Rubens Santos Carvalho de Sousa e Izabela Beserra de Araújo

Juiz: MARIA CLAUDIA MOUTINHO RIBEIRO

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DAS VENDEADORAS. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES, INCLUINDO COMISSÃO DE CORRETAGEM. ARTIGO 475 DO CÓDIGO CIVIL. E, NOS TERMOS DA SÚMULA Nº 543, DO COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Sentença que julgou procedente, em parte, a ação, para o efeito de rescindir o contrato celebrado entre as partes. Condenou as rés, solidariamente, a devolver aos autores, de forma integral, toda quantia paga por eles pelo negócio, inclusive a título de comissão de corretagem, em parcela única, com correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir do desembolso de cada prestação, acrescido de juros de mora a contar da citação. Condenou as rés, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$5.000,00, para cada um dos autores, a título de indenização por danos morais, com correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir da publicação da sentença e juros de mora a partir da citação. Inconformismo da parte ré. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 497/502, que julgou procedente, em parte, a ação, para o efeito de rescindir o contrato celebrado entre as partes. Condenou as rés, solidariamente, a devolverem aos autores, de forma integral, toda quantia paga por eles pelo negócio, inclusive a título de comissão de

corretagem, em parcela única, com correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo a partir do desembolso de cada prestação e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. Condenou as rés, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada um dos autores, a título de indenização por danos morais, com correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir da publicação da sentença e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Considerou a sucumbência recíproca, condenando cada uma das partes ao pagamento de metade das custas e despesas processuais, bem como verba honorária aos patronos da parte autora fixado em 10% sobre o valor da condenação e, aos patronos das rés o valor correspondente a 10% do proveito econômico requerido na peça inicial, mas não acolhido na sentença, observando-se a Justiça Gratuita.

Apelam as rés VERSATILLE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SPE THE GRAPES CONSTRUÇÕES LTDA e ZATS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, sustentando, em preliminar, a ilegitimidade passiva da empresa ZATS, vez que não participou do negócio ou recebeu qualquer quantia. Ainda, em preliminar, alegam a ilegitimidade passiva de parte para a restituição da comissão de corretagem e taxa de assessoria de financiamento.

No mérito, afirmam que inexistente descumprimento contratual de qualquer tipo que autorize o reconhecimento da rescisão por culpa/iniciativa, devendo ser afastado o reconhecimento da rescisão por iniciativa do comprador. Argumentam que nenhum inadimplemento pode ser reconhecido quanto à entrega do imóvel, por estar dentro do prazo estipulado em contrato. Afirmam que empreendimento, em questão, é erigido por meio do sistema de “CRÉDITO ASSOCIATIVO”, que condiciona a viabilidade do empreendimento à formação de um grupo mínimo de interessados, que deverão assinar o contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, para a obtenção de recursos destinados à construção da obra.

Quanto à comissão de corretagem, argumentam que a remuneração é devida ao corretor quando obtido o resultado previsto no contrato de mediação, ou seja,

com a aproximação das partes para a realização do contrato de compra e venda, sendo que, na hipótese, os objetos da corretagem e da assessoria foram cumpridos, assim como a parte autora tinha plena ciência dos valores que foram pagos a este título e para quem foram.

Alegam que uma vez estabelecido que a rescisão contratual se deu por iniciativa da parte autora, devem ser aplicados os termos estipulados no contrato firmado entre as partes e na Lei do Distrato, que dispõe sobre a inviabilidade da devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa de assessoria, assim como determina a retenção de 50% dos valores que foram pagos, não havendo que se falar em devolução de todos os valores pagos.

Finalmente, afirmam que não cometeram qualquer ato ilícito passível de indenização por danos morais. Argumentam, finalmente, que os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado (fls. 527/560).

Recurso regularmente processado, com isenção anotação do preparo e respondido (fls. 580/608).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.

O recurso não comporta provimento.

Nada há que se alterar no quanto devidamente decidido pelo Juízo de primeiro grau.

Aliás, a r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razões de decidir, segundo

estabelece o artigo 252, do Regimento Interno deste Tribunal, *verbis*: “***Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la***”.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o dispositivo regimental tem sido largamente utilizado por suas Câmaras, quer para evitar inútil repetição, como para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos (v. g. Apelação 99406023739-8, Rel. Des. Elliot Akel, 1ª Câmara, São Paulo, em 17/06/2010; AI 990101539306, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara, Jaú, em 17/06/2010; Apelação 99402069946-8, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, 1ª Câmara, São Paulo, em 08/06/2010; Apelação 99405106096-7, Rel. Des. Neves Amorim, 2ª Câmara, São José do Rio Preto, em 29/06/2010; Apelação 99404069012-1, Rel. Des. José Roberto Bedran, 2ª Câmara, São José dos Campos, em 22/06/2010; Apelação 99010031478-5, Rel. Des. Beretta da Silveira, 3ª Câmara, São Paulo, em 13/04/2010; Apelação 9940500973556, Rel. Des. James Siano, 5ª Câmara, Barretos, em 19/05/2010; Apelação 99401017050-8, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, 6ª Câmara, São Paulo, em 27/05/2010; Apelação 99404073760-8, Rel. Des. Paulo Alcides, 6ª Câmara, Indaiatuba; em 01/07/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, 11ª Câmara, Lins; em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, 13ª Câmara, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, 15ª Câmara, Atibaia, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, 17ª Câmara, Araçatuba, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, 23ª Câmara, São Paulo, em 09/06/2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, 28ª Câmara, em 27.07.2010).

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento, ao reconhecer “*a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no **decisum***” (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana

Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003).

Necessário consignar, *ab initio*, que a relação havida entre as partes é tipicamente de consumo, sujeita, portanto, às normas do Código de Defesa do Consumidor, que impõem a responsabilidade solidária das Fornecedoras participantes da cadeia de consumo em causa pelos danos causados ao consumidor, além da inversão do ônus da prova em favor do consumidor para a facilitação da defesa, determinando ainda a interpretação das cláusulas contratuais de maneira mais favorável ao consumidor e coibindo aquelas que estabeleçam desvantagem exagerada em benefício do fornecedor (v. artigos 3º, 6º, inciso VIII, 7º, parágrafo único, 12, 14, 18, *caput*, 19, *caput*, 25, §§1º e 2º, 34, 47 e 51, da Lei nº 8.078/90).

Como bem analisou a ilustre Magistrada de primeiro grau, a preliminar de ilegitimidade passiva quanto ao pedido de devolução do valor pago pelos serviços de corretagem e análise de documento, não merece acolhimento, tendo em vista que tanto a empresa intermediadora do negócio quanto a empresa compromissária vendedora do imóvel respondem solidariamente por eventual devolução do valor pago a este título.

Nesse mesmo diapasão a alegação de ilegitimidade passiva da empresa ZATS EMPREENDIMETNOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, não prospera, vez que nos termos do o artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, em se tratando de relação consumerista, como no caso dos autos, todos os integrantes da cadeia de consumo são legitimados a serem demandados pelo consumidor e, uma vez que as rés participaram do negócio, podem ser responsabilizadas pelos fatos relativos ao compromisso de compra e venda do imóvel *in quaestio*.

Na espécie, restou incontroverso que, em 26/11/2021 os autores celebraram com as rés, instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel consistente em unidade condominial autônoma futura (fls. 44/51).

Consoante se depreende dos elementos trazidos à colação, as obras do empreendimento não foram iniciadas, restando divergência sobre o prazo limite de entrega da unidade e as consequências do reconhecimento da mora das rés ou de resolução imotivada dos autores.

Cumpra obter-se que nos termos das cláusulas 4.1 e 4.2 do contrato (fl. 47), ficou estabelecido o prazo de 36 (trinta e seis) meses para conclusão da obra, podendo ser prorrogado por 180 (cento e oitenta) dias, cuja contagem somente se iniciaria a partir da assinatura do 1º grupo de contrato de financiamento junto à instituição bancária.

Vale observar que a cláusula contratual que estipulou o prazo de prorrogação na conclusão das obras está de acordo com a jurisprudência cristalizada desta Corte (Súmula nº 164).

Todavia, a ressalva quanto ao início da contagem do prazo sob a condição da realização de um grupo de contratos de financiamentos assinados, sem qualquer data definida para que tal condição ocorra, torna indefinido o prazo para conclusão da obra e entrega do imóvel, colocando, com isso, o consumidor em desvantagem exagerada, o que acarreta sua nulidade nos termos do artigo 51, da Lei Consumerista.

Como é cediço, na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma expressa, clara e inteligível o prazo certo para a formação do grupo de adquirentes e para a entrega do imóvel. Neste sentido, aliás, a Corte Superior já definiu a questão em sede de recurso repetitivo (Tema 996).

Na hipótese, o prazo para entrega da unidade deve ser contado da data da assinatura do compromisso de compra e venda, que ocorreu em 26/11/2021, resultando que, o prazo de 36 (trinta e seis) meses estabelecido para conclusão das obras, acrescido dos 180 (cento e oitenta) dias de tolerância, findaria em 26/07/2025. Contudo, conforme consta no contrato, o empreendimento tem sua construção dividida em três fases, cada uma

correspondente a um bloco/torre e a unidade, adquirida pelos autores, estaria no bloco B.

A presente ação foi distribuída em setembro de 2023, oportunidade em que a inicial relatou que as obras do primeiro bloco, não haviam se iniciado. Outrossim, a contestação apresentada em outubro daquele ano, não refutou o argumento e muito menos fez prova em sentido contrário. Daí há que se concluir que o contrato restou descumprido pela parte ré.

Destarte, estando a parte ré em mora com suas obrigações contratuais, diante do inadimplemento culposo do contrato, de rigor a rescisão do contrato, nos termos do artigo 475 do Código Civil.

Outrossim, nos termos da Súmula nº 543, do Colendo Superior Tribunal de Justiça: ***“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...”***.

Destarte, de mister a rescisão do contrato, assim como a restituição integral dos valores efetivamente pagos, inclusive comissão de corretagem e taxas para análise de documentos, com o retorno das partes ao *status quo ante*, acrescidos os valores dos consectários fixados na r. sentença, que ora ficam mantidos em sua integralidade.

Assim, fica mantida a r. sentença.

Para fins de incidência do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça é o de que:

“É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016,

quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso” (AgInt nos EREsp 1539725/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Segunda Seção, julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017, e AgInt. no REsp. nº 1731129/SP, Quarta Turma, Rel. Min. MARCO BUZZI, j. 17/12/2019).

Ante o resultado do julgamento do recurso, com fundamento no § 11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios sucumbenciais devidos ao patrono da parte autora devem ser majorados para 20% sobre o valor da condenação.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório, como decorrência do abuso do direito de recorrer, isso é, de conduta ofensiva ao dever de lealdade processual, está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil:

“O direito de recorrer é constitucionalmente garantido (CF 5.º LV). No entanto, o abuso desse direito não pode ser tolerado pelo sistema. Esta é a razão pela qual é correta e constitucional a previsão do CPC 80 VII. (...) O recurso é manifestamente infundado quando o recorrente tiver a intenção deliberada de retardar o trânsito em julgado da decisão, por espírito procrastinatório. É também manifestamente infundado quando destituído de fundamentação razoável ou apresentado sem as imprescindíveis razões do inconformismo. O recurso é, ainda, manifestamente infundado quando interposto sob fundamento contrário a texto expresso de lei ou a princípio sedimentado da doutrina e da jurisprudência.” (Nelson Nery e Rosa Nery, Código de Processo Civil Comentado, Revista dos Tribunais, 17ª Edição, 2018, página 308).

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **NEGA-SE** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator