



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300627

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003770-90.2024.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que são apelantes VERSATILLE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SPE THE GRAPES CONSTRUÇÕES LTDA, ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ZATS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA, são apelados JOÃO VICTOR SOUZA CARDOSO (JUSTIÇA GRATUITA) e TAINA CAROLINE CAMARGO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MORAIS PUCCI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1003770-90.2024.8.26.0309

Apelantes: Versatille SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, SPE The Grapes Construções Ltda, ZATS Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ nº 08.288.521/0001-06), ZATZ Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ nº 07.475.795/0001-33), e Perfil Administração e Vendas SS Ltda

Apelados: João Victor Souza Cardoso e Tainá Caroline Camargo da Silva

Comarca de Jundiaí – 4ª Vara Cível

Juiz de Direito: Dr. Marcio Estevan Fernandes

Voto nº 39071

Apelação cível. Promessa de compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de quantias pagas e indenização por danos morais. Sentença de procedência. Apelo das corrés.

Nulidade da r. sentença não caracterizada. Decisão regularmente fundamentada.

Legitimidade das rés para a restituição da comissão de corretagem e do valor cobrado pela assessoria na contratação do financiamento. Corrê que, além de constar como “Incorporador – Gestão Empresarial” em documento relativo às parcelas do pagamento pactuadas com os autores, enviou-lhes cobranças de prestações contratuais. Todos que participaram da cadeia de fornecimento respondem, solidariamente, perante o consumidor. Responsabilidade contratual. Comissão de corretagem e assessoria que estão inseridas nas perdas e danos.

“Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância”. (STJ - REsp n. 1729593/SP). Nulidade da cláusula que condiciona o prazo de entrega do bem à data de assinatura do financiamento. Manutenção da rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento das rés, com restituição integral e imediata das parcelas pagas pelos autores (Súmula 543 STJ). Sendo incontroverso o pagamento de R\$ 33.631,57 pelos autores, não se sustenta a tese recursal de que o valor da condenação não reflete o montante quitado por eles. Juros de mora devidos desde a citação, por se tratar de ilícito contratual.

Possibilidade de aplicação inversa da multa prevista no contrato para hipótese de inadimplemento do compromissário comprador (REsp nº 1.614.721/DF e 1.631.485/DF, em sede de Recursos Repetitivos (Tema nº 971). Multa que não comporta redução, porquanto inserida pelas próprias promitentes vendedoras ao elaborarem o contrato de adesão, não podendo ser considerada excessiva quando imposta a elas. Base de

cálculo. Observância dos exatos termos da Cláusula 11.3, parágrafos segundo e terceiro. Embora as rés sejam responsáveis pela devolução, a título de perdas e danos, de todos os valores pagos pelos autores, incluindo a comissão de corretagem e os honorários da assessoria de financiamento, a base de cálculo da multa contratual, segundo o parágrafo terceiro da Cláusula 11.3, é composta apenas por todas as parcelas recebidas pela promitente vendedora.

Alterados, de ofício, o índice de correção monetária aplicável aos valores que compõem a condenação e o seu termo inicial. Matéria de ordem pública.

Danos morais não evidenciados. Entendimento do E. STJ no sentido de que o atraso da entrega do imóvel, por si só, é fato que não enseja danos morais indenizáveis. Ausência de comprovação de outros desdobramentos que dessem ensejo a indenização por danos morais.

Novo desfecho da lide. Redimensionamento dos ônus da sucumbência.

Recurso parcialmente provido.

A r. sentença proferida às fls. 690/697, integrada no julgamento dos embargos de declaração às fls. 775/778, destes autos de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas e indenização por danos morais, ajuizada por **JOÃO VICTOR SOUZA CARDOSO e TAINÁ CAROLINE CAMARGO DA SILVA**, em relação a **SPE THE GRAPES CONSTRUÇÕES LTDA, VERSATILLE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ZATS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e PERFIL ADMINISTRAÇÃO E VENDAS SS LTDA**, julgou procedentes os pedidos, para decretar a rescisão do contrato firmado entre as partes, por culpa das rés, e as condenar a pagar aos autores: a) indenização por danos materiais, no valor de R\$ 50.447,35, com atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP, a partir do ajuizamento, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; e b) indenização por danos morais, no valor de R\$ 7.500,00 para cada autor, com

atualização pela Tabela Prática do TJSP, a partir da publicação da r. sentença, e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação. Em razão da sucumbência, as rés foram condenadas ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% do valor da condenação.

Apelaram as rés Versatille SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, SPE The Grapes Construções Ltda, ZATS Empreendimentos e Participações Ltda e ZATZ Empreendimentos e Participações Ltda (fls. 731/765 e 784/785), alegando, em síntese, que: a) a corré ZATZ Empreendimentos e Participações Ltda é parte ilegítima para figurar no polo passivo, pois o negócio jurídico foi firmado entre os autores e as corrés SPE The Grapes Construções Ltda e Versatille SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, de modo que nem todas as empresas indicadas no polo passivo integram a cadeia de fornecimento da qual os autores são os destinatários finais; b) a empresa ZATZ não é sócia ou participante do quadro societário das empresas contratantes, não participou da relação havida entre as partes e não recebeu qualquer valor dos compradores; c) foi dos autores a iniciativa de rescindir o contrato, por falta de condições financeiras para arcar com os custos da aquisição e por terem se tornado inadimplentes, sendo impelidos a realizar pagamentos com atraso; d) dias após a inadimplência, a assessoria de financiamento revelou a impossibilidade de dar continuidade ao financiamento, diante da restrição de um dos CPFs junto ao SPC/Serasa; e) os autores, contudo, não concordaram com os termos da retenção de valores prevista na avença; f) a Cláusula 4.1. do Quadro Resumo não é abusiva nem nula, de modo que inexistente descumprimento contratual por parte das rés quanto à entrega do imóvel; g) não houve inobservância do prazo contratual de entrega, o qual deve ser

considerado válido, considerando-se a modalidade de crédito associativo do contrato; h) o empreendimento foi erigido por meio do sistema de crédito associativo, que condiciona a sua viabilidade 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; i) tratando-se de crédito associativo, é válida a cláusula que vincula o termo final para a entrega do imóvel à assinatura do contrato de financiamento; j) inexistente no contrato qualquer abusividade capaz de colocar os autores em desvantagem, inclusive quanto ao prazo de entrega da obra, uma vez que o financiamento é realizado com juros mais baixos; k) subsidiariamente, caso se entenda que a Cláusula 4.1 do Quadro Resumo é nula, a culpa da rescisão é dos autores, porquanto o prazo de entrega da obra finda somente em 22/04/2025, considerado como termo inicial a data da assinatura do contrato (24/10/2021); l) é legal a transferência aos compradores da obrigação de pagamento da comissão de corretagem, tendo em vista que eles foram dela prévia e plenamente cientificados; m) a comissão de corretagem não integra o preço do imóvel, conforme a Cláusula 8.1.1, parágrafo terceiro, do Quadro Resumo; n) também estava previsto na avença o valor da taxa de assessoria de financiamento recebido pela Credlar, não cabendo às apelantes a sua devolução; o) toda a negociação foi realizada pela empresa Perfil Imóveis e seus corretores; p) uma vez estabelecido que a rescisão contratual se deu por iniciativa dos autores, devem ser aplicados os termos estipulados no contrato e na Lei do Distrato, a qual dispõe sobre a inviabilidade da devolução das quantias pagas a título de comissão de corretagem e taxa de assessoria, assim como determina a retenção de 50% dos valores; q) o contrato entre as partes é regido pela Lei nº 13.786/2018 e o empreendimento foi submetido ao

regime do patrimônio de afetação, conforme item 1.4 do contrato e averbação na matrícula do imóvel; r) não houve danos morais indenizáveis; s) são incompatíveis os pleitos de rescisão contratual e de condenação ao pagamento de multa inversa, já que os autores pretendem rescindir o contrato, e não exigir seu cumprimento, motivo pelo qual buscam retornar à situação anterior, como se a avença não tivesse sido celebrada; t) como não houve atraso na obra, a multa é inaplicável; u) o contrato não prevê multa penal para as apelantes no importe de 50% dos valores pagos, não havendo que se falar em inversão da cláusula contratual; v) consoante a Cláusula 11.3, a base de cálculo da multa são os valores recebidos pelas vendedoras, desconsiderados aqueles adimplidos a título de comissão de corretagem e taxa de assessoria de financiamento; w) a multa de 50% é injusta e representa o enriquecimento ilícito dos autores, devendo ser reduzida a 10%; x) o valor da condenação não reflete o montante comprovadamente quitado pelos autores, questão não apreciada pela r. sentença; y) o termo inicial dos juros de mora é o trânsito em julgado.

Postularam, assim, a extinção do feito sem exame do mérito em relação à empresa ZATZ. Requereram, ainda, a declaração de nulidade da r. sentença, por vício de motivação no que concerne aos valores comprovadamente pagos pelos autores. No mérito, pleitearam: a) o reconhecimento de que a rescisão contratual se deu por iniciativa dos compradores; b) a exclusão de sua condenação à restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa de assessoria de financiamento; c) a retenção de 50% dos valores pagos pelo preço do imóvel, em até 30 dias contados da data da expedição do Habite-se, ou, subsidiariamente, a fixação do percentual de retenção entre 25 e 30%; d) o afastamento de sua condenação por

danos morais ou a minoração do valor indenizatório; e) a exclusão da sua condenação no pagamento de multa no sentido inverso ou, subsidiariamente, a diminuição do percentual para 10%, alterando-se a base de cálculo para os valores pagos pelo imóvel, de acordo com a cláusula 11.3 do contrato, e excluindo-se da base de cálculo os valores pagos pela comissão e taxa; f) a limitação da restituição aos valores comprovadamente desembolsados, caso seja mantida a sua condenação à restituição; g) a alteração do termo inicial dos juros de mora para a data do trânsito em julgado.

A apelação, preparada (fls. 773/774), foi contrarrazoada (fls. 793/836).

É o relatório.

A decisão que acolheu parcialmente os embargos de declaração apresentados à r. sentença foi disponibilizada no DJE em 23/07/2024, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (fl. 780). A apelação, protocolada em 18/07/2024, é tempestiva.

Na inicial desta ação, ajuizada em 26/02/2024, os autores alegaram, em síntese, que: a) celebraram com as rés contrato de promessa de compra e venda, em 24/10/2021, referente à unidade 76, Bloco A, do empreendimento Versatille, em Jundiaí/SP, sob a modalidade de financiamento por “crédito associativo”; b) o valor do imóvel foi R\$ 220.804,80, além de R\$ 13.595,20 referentes à corretagem imobiliária, sendo obrigados ainda a arcar com custos adicionais de assessoria para contratação do financiamento; c) apesar da promessa de rápida assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, passados mais de 28 meses, as obras sequer foram iniciadas, e não foram convocados para assinatura de financiamento; d) já pagaram R\$ 33.631,57 pelo imóvel, que continua

sem sinal de construção, estando o terreno intacto e abandonado; e) o contrato prevê cláusula abusiva que estipula a retenção de 50% dos valores pagos em caso de distrato, com devolução apenas 30 dias após a obtenção do “Habite-se”, sem previsão de penalidade para as rés na hipótese de descumprimento contratual; f) a demora na aprovação do empreendimento não pode ser justificada pela pandemia, pois a assinatura do contrato ocorreu em outubro de 2021, quando os impactos da pandemia já eram conhecidos e controlados; g) as rés nunca apresentaram documentação que comprovasse o andamento da aprovação do financiamento junto à Caixa Econômica Federal; h) a taxa de assessoria (SATI) é ilegal e lhes deve ser devolvida integralmente; i) a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva das rés, impondo a restituição integral dos valores pagos; j) sofreram danos morais, pois aguardam há anos pela realização do “sonho da casa própria”, sem perspectiva de início das obras.

Pediram, assim, a) a declaração da inexigibilidade das parcelas vencidas e vincendas e a proibição de inclusão dos seus nomes nos cadastros de inadimplentes; b) a rescisão dos contratos firmados com as rés; c) a declaração de nulidade do “Capítulo XI – Da Condição Resolutiva” do contrato celebrado entre as partes, no que concerne às cláusulas 11.3, §§ 1º, 2º, e 3º, referentes à retenção do percentual de 50% sobre os valores pagos, bem como da cláusula 11.3, § 8º, quanto à retenção integral da taxa de corretagem; d) a restituição, em parcela única, de todos os valores pagos, incluindo parcelas contratuais (R\$ 21.610,73), a comissão de corretagem e a quantia paga pela primeira parcela da assessoria na contratação do financiamento, no total de R\$ 33.631,57, com correção monetária e juros de mora; e) indenização por danos morais, no valor de R\$ 28.240,00; f) a condenação das rés a lhes pagarem multa de 50%, no

valor de R\$ 16.815,78, invertendo-se a multa prevista contratualmente.

A decisão de fls. 257/260 deferiu a tutela de urgência requerida na inicial, para determinar que as rés se abstivessem de cobrar qualquer valor dos autores em razão do contrato em questão, inclusive despesas condominiais e IPTU.

A tutela, nessa parte, foi mantida por esta C. Câmara no julgamento do agravo de instrumento (fls. 786/792).

A r. sentença julgou os pedidos procedentes.

O apelo comporta parcial provimento.

De início, rejeita-se a preliminar de nulidade da r. sentença.

A r. sentença está regularmente motivada, também no que concerne à comprovação dos valores pagos pelos autores, reconhecidos como corretos no julgamento dos embargos de declaração à fl. 776.

Extraí-se dos autos que, em 20/10/2021, os autores, na qualidade de promitentes compradores, firmaram com as promitentes vendedoras, SPE The Grapes Construções Ltda e Versatille SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, instrumento de promessa de compra e venda da unidade autônoma nº 76, Bloco A, do empreendimento denominado Versatille Jundiaí, “para entrega futura, sob cláusula resolutiva”, pelo valor de R\$ 220.804,80 (fls. 82/179 e 184/190).

Segundo o contrato de prestação de serviços de corretagem imobiliária, entabulado entre os autores e a corré Perfil Administração e Vendas SS Ltda, o valor da comissão de corretagem pactuado foi de R\$ 13.595,20 (fls. 180/183), quantia também prevista no instrumento de promessa de compra e venda (fl. 187), a ser paga de forma parcelada, com vencimentos entre 31/10/2021 e 10/08/2022.

Os autores celebraram, ainda, “Contrato de Prestação

de Serviços para Assessoria na Contratação de Financiamento Imobiliário” com a empresa Credlar Consultoria em Financiamento Imobiliário Ltda, pelo valor de R\$ 1.800,00, a ser pago em 3 parcelas de R\$ 600,00, vencendo-se a primeira na data da assinatura do contrato (fls. 192/194).

É incontroverso que as cobranças da comissão de corretagem e da assessoria na contratação do financiamento se referiram à venda aos autores, pelas rés SPE The Grapes Construções Ltda e Versatille SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, da unidade nº 76 do Bloco A do empreendimento Versatille.

Tanto a empresa ZATS Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ nº 08.288.521/0001-06) quanto a ZATZ Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ nº 07.475.795/0001-33) integraram a cadeia de fornecimento do imóvel ao autor.

A primeira aparece como incorporadora do empreendimento Versatille às fls. 217/218 e a segunda, além de constar como “Incorporador – Gestão Empresarial” do documento de fl. 255, relativo às parcelas do pagamento pactuadas com os autores, enviou-lhes cobranças de prestações (fl. 513).

A relação firmada entre as partes é de consumo, daí decorrendo a responsabilidade solidária perante o consumidor de todos aqueles que participaram da cadeia de fornecimento, ou que se apresentaram ao consumidor como integrantes dessa cadeia.

Por isso, todas as rés respondem pela restituição dos valores pagos, que incluem a comissão de corretagem e a taxa de assessoria para a contratação de financiamento.

Nesse sentido, já decidiu o E. STJ:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA.

INCORPORADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA. PARTICIPAÇÃO DA CADEIA DE FORNECIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. (...). 1. Segundo a jurisprudência do STJ, "é solidária a responsabilidade de todos os fornecedores que se beneficiem da cadeia de fornecimento" (AgInt no AREsp n. 1.312.486/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018). 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem análise de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). 3. No caso, o Tribunal a quo assentou que a agravante integrou a cadeia de fornecimento, motivo por que reconheceu sua legitimidade passiva para a demanda. (...) (AgInt no REsp 1892631/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 10/12/2020, DJe 17/12/2020)

As rés aduziram a culpa dos autores para a rescisão da avença e a ausência de atraso na entrega da obra, invocando a tanto a cláusula que previu o início das obras vinculado à assinatura do contrato de financiamento, além do prazo de 180 dias de tolerância.

Tais argumentos, no entanto, não prosperam.

O Capítulo IV do Quadro Resumo anexo ao instrumento contratual, assinado em 20/10/2021, estabeleceu como data prevista para a conclusão da obra "36 (trinta e seis) meses contados a partir da assinatura do 1º Grupo de contrato de financiamento de fase/módulo/torre, junto ao agente financeiro", com carência de 180 dias (fl. 186).

À fl. 217 consta a contranotificação que a corré ZATS Empreendimentos enviou aos autores, no dia 08/08/2023, em que ela admitiu que ainda não havia sido possível a assinatura dos clientes junto à Caixa Econômica Federal, tendo em vista os impactos econômicos da pandemia de Covid-19 e o fato de que "do momento do início das vendas até a presente data o empreendimento passou por um período de morosidade para a conclusão dessa análise, dentro da CEF".

Sobre essa questão, o E. Superior Tribunal de Justiça, no REsp n. 1729593/SP, já se posicionou no sentido de que "na

aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância”.

Assim, é mantida a r. sentença que declarou nula a cláusula que condiciona o prazo de entrega do bem à data de assinatura do financiamento, pois torna absolutamente incerta a data de entrega do imóvel, colocando o consumidor em desvantagem exagerada, nos termos do artigo 51, IV, CDC.

Confirmam-se, a propósito, os precedentes desta E.

Corte:

Apelações. Ação de indenização. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Sentença de parcial procedência para condenar as rés ao pagamento de lucros cessantes (0,5% do valor atualizado do imóvel) por mês de atraso de 01/12/2012 até 26/09/2013. Recurso da autora que merece prosperar. Recurso das rés que não merece prosperar. Atraso na entrega da obra além do prazo de tolerância de 180 dias Prescrição. Inocorrência. Incidência do lapso prescricional decenal (art. 205 do CC), conforme entendimento do STJ firmado em embargos de divergência (REsp 1281594/SP). Lei 14.010/2020 que, em razão da pandemia de Covid-19, suspendeu os prazos prescricionais por 4 meses e 18 dias (art. 3º). Relação de consumo. Cláusula contratual que estipulou prazos diferentes para a entrega do imóvel. Abusividade reconhecida (arts. 39, XII, e 51, IV, do CDC). Atraso na entrega da obra verificado. Mora que tem início a partir da data indicada no contrato para a conclusão da obra, acrescida da cláusula de tolerância, e não da data do financiamento. Precedente vinculante do STJ. Tema 996, item 1.1 (REsp 1729593/SP). Lucros cessantes. Aplicabilidade da Súmula 162 do TJSP e do Tema 996, item 1.2 do STJ. Pagamento de indenização no período do atraso (iniciado a partir do final do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves). Lucros cessantes fixados em 0,5% ao mês do valor atualizado do contrato. Inexistência de bis in idem. Valor atualizado do imóvel que é a base de cálculo e, obtido o valor devido de lucros cessantes a cada mês de atraso, incide correção monetária até o efetivo pagamento. O atraso na entrega e utilização do prazo de tolerância que já causa frustração, que se transforma em grande decepção quando o prazo supera o limite pactuado em quase dez meses. Danos morais configurados. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência alterada. RECURSO DA AUTORA PROVIDO. RECURSO DAS

RÉS DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001683-84.2023.8.26.0152; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2024; Data de Registro: 31/07/2024)

AÇÃO INDENIZATÓRIA – Compromisso de compra e venda de imóvel. Legitimidade passiva da corré. Responsabilidade solidária de todos aqueles que participam da cadeia de fornecimento, ou que se apresentem ao consumidor como dela integrantes. Alegação de atraso na entrega do imóvel. Nulidade da cláusula contratual que condiciona a entrega das chaves ao prazo de 12 meses contados da assinatura do contrato de financiamento. Prazo incerto e abusivo. Validade da cláusula de tolerância de 180 dias, que deve ser considerada para fixação do termo inicial do incontroverso período de mora. (...). (TJSP; Apelação Cível 1003810-88.2023.8.26.0024; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Andradina - 3ª Vara; Data do Julgamento: 29/07/2024; Data de Registro: 29/07/2024)

A despeito dos argumentos recursais no sentido de que a culpa da rescisão seria dos autores, o reconhecimento da abusividade contratual é suficiente para fundamentar a rescisão por culpa das rés, que, desde a celebração da avença, impuseram aos consumidores, no contrato de adesão, desvantagem nitidamente exagerada.

Dessa forma, mantém-se a rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento das rés, com restituição integral e imediata das parcelas pagas pelos autores, conforme Súmula 543 STJ: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao CDC, 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 devolução dos valores pagos pelos autores deve ser integral, inclusive quanto às quantias adimplidas a título de comissão de corretagem e taxa de assessoria na contratação do financiamento,

pois tais verbas estão inseridas nas perdas e danos a serem ressarcidos pela parte culposa.

A propósito:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL RESCISÃO. CULPA DA VENDEDORA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. 1. Não se aplica a orientação do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da Taxa SATI decorre da rescisão do contrato por culpa da vendedora, porquanto tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador para volta ao *status quo ante*. 2. Pelo mesmo motivo também não se aplica a jurisprudência desta Corte apontada pela agravante sobre o termo inicial dos juros de mora a contar do trânsito em julgado, uma vez que não se cuida de pretensão de devolução de valores, decorrente de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador com alteração das obrigações assumidas. A incidência de juros de mora sobre os valores a serem devolvidos, cuidando-se de responsabilidade contratual, incide a partir da citação. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1699501/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe 07/12/2020)

Os autores apresentaram os comprovantes de pagamento dos valores contratuais às fls. 219/254, a planilha de recebimentos da unidade autônoma, emitida pela corré (fl. 255), e a planilha de cálculo do total postulado na demanda (fl. 256).

A r. sentença condenou as rés a pagarem indenização por danos materiais no valor de R\$ 33.631,57 (inferior ao confessado na contestação), somado ao valor da multa de 50%, ou seja, R\$ 50.447,35.

Ocorre que, na contestação, as rés admitiram o recebimento dos montantes de R\$ 21.610,73, pela promitente vendedora; de R\$ 12.711,80, a título de comissão de corretagem pela empresa Perfil e seus corretores; e de R\$ 600,00 pela empresa

Credlar, correspondente à primeira parcela dos honorários da assessoria na contratação do financiamento, o que perfaz o total de R\$ 34.922,53.

Sendo incontroverso o pagamento de R\$ 33.631,57 pelos autores, não se sustenta a tese recursal de que o valor da condenação não reflete o montante quitado por eles.

Salienta-se que na rescisão do contrato por culpa da promitente vendedora, os juros de mora incidem desde a citação, não a partir do trânsito em julgado.

Nesse sentido já decidiu o E. STJ:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO. CULPA DA VENDEDORA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. 1. Não se aplica a orientação do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da Taxa SATI decorre da rescisão do contrato por culpa da vendedora, porquanto tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador para volta ao status quo ante. 2. Pelo mesmo motivo também não se aplica a jurisprudência desta Corte apontada pela agravante sobre o termo inicial dos juros de mora a contar do trânsito em julgado, uma vez que não se cuida de pretensão de devolução de valores, decorrente de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador com alteração das obrigações assumidas. A incidência de juros de mora sobre os valores a serem devolvidos, cuidando-se de responsabilidade contratual, incide a partir da citação. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1699501/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJ 07/12/2020).

A multa a que esse refere a Cláusula 11.3, parágrafos segundo e terceiro (fls. 104/105), foi prevista para a hipótese de rescisão contratual por culpa dos compromissários compradores, e não para o caso de atraso na entrega da obra.

Os autores postularam na inicial a aplicação inversa

dessa multa.

Nesse particular, já se decidiu sobre a possibilidade de inversão da multa contratualmente prevista no julgamento dos REsp nº 1.614.721/DF e 1.631.485/DF, em sede de Recursos Repetitivos (Tema nº 971), com definição da tese de que:

No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

Nesse quadro, não há que se falar em incompatibilidade entre a rescisão contratual, ocorrida por culpa das rés, e a indenização por danos materiais dela decorrentes, mediante a inversão da cláusula penal.

Nenhum reparo admite a r. sentença quanto à aplicação da multa de 50%, que não comporta redução, porquanto inserida pelas próprias promitentes vendedoras ao elaborarem o contrato de adesão, não podendo ser considerada excessiva quando imposta a elas.

Quanto à base de cálculo da multa aplicada inversamente, de rigor a observância dos exatos termos da Cláusula 11.3, parágrafos segundo e terceiro (fls. 104/105).

Com efeito, embora as rés sejam responsáveis pela devolução, a título de perdas e danos, de todos os valores pagos pelos autores, incluindo a comissão de corretagem e os honorários da assessoria de financiamento, a base de cálculo da multa contratual, segundo o parágrafo terceiro da Cláusula 11.3, é composta apenas por todas as parcelas recebidas pela promitente vendedora (fl. 105).

Sendo incontroverso que a promitente vendedora recebeu R\$ 21.610,73 a título de parcelas contratuais, impõe-se a redução do valor da multa para 50% de R\$ 21.610,73, atualizados

monetariamente pelo INCC da FGV desde o desembolso desses valores pelos autores (Parágrafo Terceiro da Cláusula 11.3 e Cláusula 6.1 – fls. 96 e 105).

Aliás, reforma-se, de ofício, o índice de correção do valor da restituição, R\$ 21.610,73 - montante que ainda não engloba a multa -, para o INCC divulgado pela FGV (Cláusula 6.1 – fl. 96), a ser aplicado desde as datas de desembolso das parcelas pelos autores.

Tal montante será acrescido de juros de mora de 1% ao mês (Cláusula 8.1 – fl. 101) a partir da citação, consoante bem deliberado pela r. sentença.

Registre-se que a correção monetária e os juros moratórios são matérias de ordem pública e, portanto, cognoscíveis de ofício, sem configuração de *reformatio in pejus* ou julgamento *extra petita*.

Por outro lado, não se vislumbram danos morais indenizáveis.

Em princípio, o descumprimento contratual não gera dano moral indenizável, a não ser em casos excepcionais.

Não se olvidam os transtornos e dissabores sofridos pelos autores com o atraso da obra.

Isso, porém, não caracteriza dano moral indenizável, que pressupõe transtornos mais intensos, lesivos da dignidade da pessoa, anormais ao homem comum, hipóteses não demonstradas no presente caso.

O E. Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento no sentido de que o atraso na entrega do imóvel no prazo contratual, por si só, não enseja danos morais indenizáveis:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA

DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INEXISTÊNCIA DE DANOS MORAIS. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que declarou a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, condenando as rés à devolução integral dos valores pagos e ao pagamento de indenização por danos morais, em razão de atraso na entrega do imóvel.

2. A decisão agravada deu parcial provimento ao especial, por entender não configurado dano moral em virtude do atraso na entrega ter sido em torno de um ano. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se o atraso na entrega do imóvel justifica a indenização por danos morais, além da devolução integral dos valores pagos.

3. É necessário verificar também se houve nulidade da decisão agravada por ausência de fundamentação. III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Não há que se falar em nulidade da decisão agravada, uma vez que analisou a controvérsia de forma fundamentada e atenta aos elementos cognitivos constantes do acórdão recorrido, não podendo ser considerada nula somente porque contrária à pretensão da agravante quanto à manutenção dos danos morais.

5. A jurisprudência do STJ entende que o mero inadimplemento contratual não enseja reparação por dano moral, salvo em situações excepcionais que configurem abalo imaterial.

6. No caso concreto, não foi comprovada situação excepcional que justificasse a indenização por danos morais, uma vez que o atraso não afetou de maneira excepcional o direito da personalidade da recorrida, ora agravante. IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.711.081/MT, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado Tjrs), Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. TEMA 971/STJ. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE. SUBSTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. NÃO OCORRÊNCIA. MERO ABORRECIMENTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência, que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação

específica de fundamentos decisórios. Reconsideração.

2. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.

3. "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial" (REsp 1.631.485/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019).

4. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data-limite para entrega da obra. Precedentes.

5. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial.

6. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de excluir da condenação a indenização por danos morais.

(AgInt no AREsp n. 2.426.810/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024.)

O atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador." (REsp 1642314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/03/2017, DJe 22/03/2017)

Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao apelo, para afastar a condenação das rés por danos morais e reduzir o valor da multa contratual, aplicada com base no parágrafo terceiro da Cláusula 11.3, para 50% de R\$ 21.610,73, atualizados monetariamente pelo INCC da FGV desde o desembolso desses valores pelos autores.

Alteram-se, de ofício, o índice de correção monetária aplicável sobre os valores que compõem a condenação e o seu termo inicial.

Considerando-se os valores dos pedidos e o fato de os autores terem sucumbido quanto ao pleito indenizatório por danos

morais, a sucumbência é recíproca, devendo as rés arcar com 60% das custas e despesas processuais e os autores com os 40% restantes, conforme o artigo 86, *caput*, do CPC.

Por força do artigo 85, §2º, do CPC, os autores pagarão honorários advocatícios de 10% sobre o valor pleiteado a título de danos morais, atualizado pelo IPCA do IBGE desde o ajuizamento e acrescido de juros de mora pela Taxa Selic a partir do trânsito em julgado, descontada a variação do IPCA no período e desconsiderados eventuais juros mensais negativos, conforme a Lei nº 14.905/24.

As rés pagarão honorários de 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Apelo parcialmente provido.

Morais Pucci
Relator