



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000301618**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000470-71.2023.8.26.0272, da Comarca de Itapira, em que é apelante ARISTIDE BOZZI, é apelado NEW HOUSE GESTÃO ESTRATEGICA IMOBILIARIA LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

**SCHMITT CORRÊA**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

### 3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível nº 1000470-71.2023.8.26.0272

Apelante: Aristide Bozzi

Apelado: New House Gestão Estratégica Imobiliária Ltda

Comarca: Itapira

Voto nº 9.813

***APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO. Insurgência contra sentença de extinção do processo sem resolução do mérito, que reconheceu a ilegitimidade passiva da Imobiliária New House, Pleito de reforma. Objetivando o recebimento desta do valor de R\$ 50.000,00 a título de danos morais em razão da solidariedade com a Incorporadora. Não cabimento. Acordo homologado entre o autor e a incorporadora, o qual deu ampla e irrevogável quitação quanto aos valores que deram origem ao processo, seja pelo crédito reconhecido, seja pelas “demais manifestações constantes nos autos”. Ainda que superada referida cláusula contratual, não há que se falar em solidariedade entre a Imobiliária e a Incorporadora, se não comprovada falha na prestação de serviços daquela. Precedentes do Egr. STJ. Recurso não provido.***

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 132/135, cujo relatório adoto, proferida nos autos da ação de rescisão de contrato de compra e venda com devolução das quantias pagas e indenização por danos morais ajuizada por Aristide Bozzi em face de Stelita 04 Itapira Incorporadora SPE Ltda e New House Gestão Estratégica Imobiliária Ltda, julgada extinta em relação a New House, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Sucumbente, foi o autor condenado ao pagamento de custas e despesas judiciais, bem como honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa, conforme art. 85, § 2º, do CPC, observada a gratuidade processual concedida.

Contra a r. sentença foram opostos embargos de declaração pelo autor (fls. 138/139), os quais foram rejeitados (fls. 140).

Inconformado, recorre o autor (fls. 144/145), aduzindo, em síntese, que há responsabilidade solidária entre a construtora e a imobiliária. Argumenta que independentemente do acordo firmado com a construtora Stelita, a imobiliária deve

responder pelos danos morais pleiteados em razão da solidariedade configurada entre os fornecedores de serviços. Pugna pelo provimento do recurso a fim de reconhecer a responsabilidade solidária da imobiliária e a construtora, bem como sejam os autos devolvidos a origem para apreciação do pedido de danos morais, “não abarcados pelo acordo judicial” (fl. 145).

Recurso tempestivo e isento de preparo (fls. 94/95).

Foram apresentadas as contrarrazões (fls. 149/155).

Prevenção ao AI nº 2068271-27.2023.8.26.0000.

**É o relatório.**

O recurso não comporta provimento.

É dos autos que o autor firmou contrato de compra e venda de imóvel, para aquisição de um lote de terreno e pagou uma entrada no valor de R\$ 50.300,00. Entretanto, não lhe foi enviado os boletos para pagamentos mensais, nem tampouco o terreno foi entregue, razão pela qual solicitou a rescisão do contrato com a devolução das quantias pagas e o valor de R\$ 50.000,00 a título de danos morais.

Após o ajuizamento da ação, o autor e a Incorporadora Stelita 04 Itapira Incorporadora SPE LTDA, firmaram o acordo de fls. 57/62. Analisando a cláusula VI do referido acordo, nela se estabeleceu que: *“Após, a realização dos pagamentos, ambas as partes darão plena, geral, irrevogável e irretratável quitação relativa a **qualquer valor decorrente da relação contratual estabelecida que deu origem à presente demanda**, renunciando expressamente a qualquer medida judicial para **pagamento dos créditos discriminados mencionados no presente instrumento e nas demais manifestações constantes dos autos**”* (fl. 60 – grifos nossos)

Neste contexto, o apelante desistiu da indenização por danos morais, pois deu plena, geral e irrevogável quitação a *“qualquer valor decorrente da relação contratual estabelecida que deu origem à presente demanda”*. Logo, não há que se falar em indenização por danos morais, após a homologação do acordo às fls. 105/106.

Cumpra obter-se, que ainda se desconsiderada referida cláusula, não assiste razão o apelante em vindicar indenização por danos morais em face da apelada New House Gestão Estratégica Imobiliária Ltda, tendo em vista que não há

solidariedade entre esta e a Incorporadora, o que a torna parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação, exceto, se devidamente comprovado que houve falha na prestação dos serviços.

Neste sentido, já entendeu o Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE DEFEITO NO SERVIÇO PRESTADO PELA CORRETORA DE IMÓVEL. AFASTAMENTO DE SUA RESPONSABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. PREMISSAS DO JULGADO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

*1. O julgado não evidencia nenhum ato ilícito ou serviço defeituoso praticado pela corretora de imóvel. Com base nesse contexto, afastou sua responsabilidade solidária para responder por valores recebidos pelos vendedores ou outras indenizações, sendo caso apenas de condená-la a restituir, de forma simples, os valores recebidos.*

*Essas ponderações foram fundadas na apreciação fático-probatória da causa, ocasionando o óbice da Súmula 7/STJ - que incide sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.*

*2. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, "em vista da natureza do serviço de corretagem, não há, em princípio, liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação da incorporadora no contrato*

*de compra e venda de unidade imobiliária. Incidência dos arts. 722 e 723 do Código Civil" (AgInt no REsp 1.779.271/SP, Rel. p/ acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 25/6/2021). Aplicação do óbice da Súmula 83/STJ.*

*3. Agravo interno desprovido.*

(AgInt no REsp n. 2.002.476/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022 – grifos nossos.)

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. TERMO FINAL. ENTREGA DO IMÓVEL AO ADQUIRENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ. CORRETORA.*

*LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. ARTS. 722 E 723 DO CÓDIGO CIVIL.*

***INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE CORRETAGEM AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.***

*1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, DJe de 27.9.2019).*

*2. Em vista da natureza do serviço de corretagem, não há, em princípio, liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua*

*responsabilização por descumprimento de obrigação da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária. Incidência dos arts. 722 e 723 do Código Civil.*

*3. Não sendo imputada falha alguma na prestação do serviço de corretagem e nem se cogitando do envolvimento da intermediadora na cadeia de fornecimento do produto, vale dizer, nas atividades de incorporação e construção do imóvel ou mesmo se tratar a corretora de empresa do mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, hipótese em que se poderia cogitar de confusão patrimonial, não é possível seu enquadramento como integrante da cadeia de fornecimento a justificar sua condenação, de forma solidária, pelos danos causados ao autor adquirente.*

*4. Agravo interno parcialmente provido para dar parcial provimento ao recurso especial.*

(AgInt no REsp n. 1.779.271/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/6/2021, DJe de 25/6/2021 – grifos nossos.)

De rigor, portanto, a manutenção da sentença recorrida.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento:

*Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)*

Visando evitar oposição de embargos declaratórios para tal



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: *Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida.* (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006).

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso**, mantida, integralmente, a r. sentença recorrida por seus próprios e jurídicos fundamentos. Majoro os honorários advocatícios de sucumbência para em 12% sobre o valor atualizado da causa, em desfavor do apelante, nos termos do §11 do art. 85 do CPC, observada a gratuidade processual concedida.

**SCHMITT CORRÊA**

**Relator**