



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310699

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1061432-57.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SPE STX 35 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., é apelado MARCELO MACHADO ZECHIN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32735

APELAÇÃO Nº: 1061432-57.2024.8.26.0100

APELANTES: SPE STX 35 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., STX
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ST PARTICIPAÇÕES S/A

APELADO: MARCELO MACHADO ZECHIN

COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL

JUIZ: ISABELA CANESIN DOURADO FIGUEIREDO COSTA

APELAÇÃO. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO CRIADA PARA IMPLEMENTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO (HOTEL). RESCISÃO DO CONTRATO. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. *Sentença de procedência. Insurgência das rés, limitada à obrigação de restituir, também, a comissão de corretagem. Contrato de constituição de sociedade em conta de participação que equivale a verdadeiro compromisso de compra e venda de imóvel e como tal deve ser interpretado. Anuência das partes quanto ao encerramento da avença.* **RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS PELO ADQUIRENTE, INCLUINDO A COMISSÃO DE CORRETAGEM.** *Aplicação da Súmula nº 543 do C. STJ. Incidência do CDC. Rescisão do ajuste por culpa exclusiva das rés. Restituição da quantia despendida pelo autor que não deve sofrer qualquer desconto ou retenção, o que inclui o desembolsado para pagamento de serviços de corretagem, como forma de restituição das partes ao status quo ante. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal. Sentença mantida.* **SUCUMBÊNCIA.** *Majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais, nos termos do art. 85, §11, do CPC.* **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 369/373, que julgou procedentes os pedidos deduzidos na petição inicial,

para (i) resolver o contrato firmado por fato imputável às rés; (ii) condenar as rés solidariamente a restituir ao autor os valores pagos pelo preço do negócio, incluída a comissão de corretagem, totalizando R\$ 286.915,20, em parcela única, com correção monetária pelo INPC-IBGE e juros legais de mora pela SELIC desde a citação. Imputou à ré o pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação, à luz do art. 85, §2º, do CPC.

Apelam as rés insistindo na impossibilidade de restituição da comissão de corretagem, porque paga diretamente a terceiros que não integram a relação jurídica processual, por serviço efetivamente prestado. Invoca o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 402/403), com contrarrazões apresentadas a fls. 408/413.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Observe, primeiramente, que o preparo recursal foi corretamente recolhido. A base de cálculo corresponde apenas o valor atualizado da comissão de corretagem, único objeto da insurgência, equivalente ao proveito econômico pretendido pelas recorrentes.

Em 04.03.2022, MARCELO MACHADO ZECHIN firmou com STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., ST PARTICIPAÇÕES S/A e SPE STX 35 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, “Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação”, com o objetivo de implementar empreendimento imobiliário (hotel), cabendo ao “sócio participante” a integralização de quotas no montante de R\$ 286.915,20, que lhe garantiriam os direitos equivalentes a uma unidade hoteleira, com encerramento da construção

previsto para outubro de 2024, devendo ocorrer a dissolução da sociedade 12 meses após o registro do memorial de incorporação junto ao registro imobiliário (fls. 27/41). Ocorre que, seis meses antes do término do prazo para o término da construção, as obras sequer haviam se iniciado (fls. 42). Extrajudicialmente, a “sócia ostensiva” reconheceu o atraso, iniciando negociação para a rescisão amigável do contrato (fls. 43/44), mas a proposta não atendeu às expectativas do contratante.

Daí o “sócio participante” extraiu a fundamentação para o ajuizamento, em 23.04.2024, desta ação de rescisão contratual, cumulada com devolução do montante pago, R\$ 286.915,20, aí incluída a comissão de corretagem. Pleiteou a concessão de tutela provisória de urgência visando à suspensão da exigibilidade da “taxa de enxoval”, no valor de R\$ 49.000,00, cobrada para viabilizar a decoração das áreas comuns, com vencimento em 01.04.2024 (fls. 45).

O D. Juízo “*a quo*” concedeu a tutela antecipada (fls. 51/53), decisão mantida por esta C. Câmara no julgamento do agravo de instrumento nº 2144881-02.2024.8.26.0000 (mesma relatora, j. 02.07.2024).

As rés se deram por citadas, comparecendo espontaneamente aos autos para apresentar contestação, sustentando a improcedência da demanda (fls. 134/176). Alegaram que a demanda foi ajuizada antes que o prazo de tolerância tivesse se encerrado, faltando, portanto, justa causa para a rescisão do contrato. O pequeno atraso na construção decorreu do desequilíbrio econômico-financeiro na taxa de remuneração das debentures emitidas para financiar os empreendimentos da STX, como reconhecido em outra demanda, movida em face do agente fiduciário Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (autos nº 1050643-04.2021.8.26.0100 – fls. 256/312), de modo que a situação está prestes a ser resolvida, inexistindo risco de inadimplemento absoluto da prestação. Invocou os princípios da preservação e da obrigatoriedade dos contratos. Não há a previsão no instrumento contratual de qualquer cláusula

de desistência ou arrependimento, tendo a sociedade prazo determinado. Não incide o Código de Defesa do Consumidor, tratando-se de relação tipicamente empresarial. Subsidiariamente, pediram a retenção de 10% do valor pago e da integralidade da comissão de corretagem, esta paga a terceiros que não integram esta relação jurídica processual.

Em réplica, o autor ratificou os termos de sua petição inicial (fls. 319/342).

Instadas a especificar as provas que pretendiam produzir (fls. 343), ambas as partes manifestaram desinteresse na abertura da fase de instrução (fls. 246/348 e 355).

Sobreveio a r. sentença de procedência. A I. Magistrada de primeiro grau entendeu que, apesar da denominação atribuída ao contrato, é evidente que se trata de instrumento de compra e venda de imóvel, incidindo o CDC, pois o autor é investidor ocasional e se encontra em situação de vulnerabilidade em relação às rés. Ainda que a demanda tenha sido ajuizada antes do término do prazo de tolerância, seria inviável concluir a construção, expedir o habite-se e entregar as unidades aos compradores em aproximadamente seis meses, uma vez que as obras sequer haviam sido iniciadas, tudo a justificar a rescisão do ajuste. O suposto desequilíbrio econômico-financeiro na taxa de remuneração das debêntures emitidas para financiar a obra, ainda que reconhecido em outra ação, é irrelevante em relação ao autor, na condição de consumidor, tratando-se de fortuito interno, compreendido no risco de atividade da ré. Aplicou a Súmula 543 do C. STJ para determinar a restituição dos valores pagos pelo autor, de uma só vez e de forma integral, incabível qualquer desconto, incluindo os valores referentes à comissão de corretagem.

Relatados os atos processuais praticados, passo ao exame do recurso de apelação interposto pelas rés (fls. 392/401).

A r. sentença merece manutenção integral, porque irretorquível.

Note-se que o objetivo das partes não era, em realidade, a formalização de sociedade em conta de participação propriamente dita. Se as quotas integralizadas pelo sócio participante da SCP seriam pagas mediante transferência da propriedade de um imóvel, seguindo-se a dissolução da sociedade, trata-se de verdadeira promessa de compra e venda, e como tal a relação jurídica deve ser analisada. Assim, à situação narrada aplicam-se as disposições do Código de Defesa do Consumidor.

A rescisão contratual decorreu do inadimplemento absoluto das rés. Portanto, no tocante à devolução dos valores pagos, nada há de ser alterado. Tendo a rescisão do ajuste se dado por culpa exclusiva da empreendedora e suas parceiras, impõe-se que a quantia despendida pelo autor não sofra qualquer desconto ou retenção, o que inclui o desembolsado para pagamento de serviços de corretagem, como forma de restituição das partes ao *status quo ante*.

Este entendimento, como bem observado na r. sentença, alinha-se ao teor da Súmula nº 543 do C. 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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.

Note-se que o art. 32-A da Lei nº 6.766/79 c/c art. 67-A, inc. I da Lei nº 4.591/64 permite o correspondente desconto somente quando a resolução contratual for imputada ao adquirente.

Diante da omissão do legislador, quando configurada a culpa da promitente vendedora, o princípio da função social do contrato impõe a aplicação da supracitada dicção legal a favor do recorrido.

Na esteira do C. Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULA 543 DO STJ. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. Esta Corte entende que, resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. (g. n. – Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.804.500, 4ª Turma, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 14.06.2021).

Assim vem decidindo este E. Tribunal em outras demandas envolvendo as mesmas rés e o tipo de mesmo contrato:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (Empreendimento hoteleiro). Ação de rescisão contratual c/c com devolução de valores. Sentença de extinção sem resolução do mérito em relação à corrés e procedência em relação à ré SPE STX 34. Insurgência de ambas as partes. Contrato denominado de “constituição de sociedade em conta de participação” mas com finalidade de

*investimento no ramo hoteleiro. Competência das Varas Cíveis e não das Varas Reservadas de Direito Empresarial. Aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor ainda que a aquisição do imóvel seja para investimento. Adquirentes que não assumiram obrigações inerentes à constituição de sociedade ou para desenvolver atividade empresarial. Atraso na entrega da obra. Resolução do contrato por culpa da construtora. **Devolução integral dos valores pagos, inclusive daqueles referentes à comissão de corretagem.** Corrés que atuaram como parceiras no negócio (Grupo STX) e respondem solidariamente pelo atraso na obra. Extinção da ação em relação às corrés afastada. Juros de mora que incidem desde a citação. Sentença modificada em parte. Recurso da ré desprovido, provido o recurso dos autores. (g. n. - Apelação Cível nº 1120625-37.2023.8.26.0100, 26ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Maria de Lourdes Lopez Gil, j. 21.102024).*

*PROCESSUAL CIVIL. Competência recursal já analisada em recurso anterior. Preclusão consumativa. Preliminar não conhecida. CONSUMIDOR. Pretensão voltada a rescindir compromisso de compra e venda de unidade instalada em empreendimento hoteleiro, a despeito da roupagem contratual utilizada. Hipótese em que não há discussão a respeito da sociedade em conta de participação, a cingir o pedido à rescisão do negócio e devolução de valores pagos, em razão de inadimplemento contratual. Relação de consumo caracterizada a afastar a incidência da Res.-CVM nº 86/2022. Atraso na conclusão das obras. **A rescisão do negócio por culpa da vendedora justifica restituição integral dos valores pagos, corretagem e taxa de enxoval inclusive, sem direito à retenção.** Súms. 01 e 161 desta Corte e 543 do STJ. Juros de mora x responsabilidade contratual. Termo inicial que deve corresponder à data da citação. Recurso desprovido, com*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

observação. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. Segundo orienta o STJ, os honorários advocatícios têm por base de cálculo uma ordem necessária de vocação delineada no art. 85, § 2º, CPC. Razoável e proporcional, à luz da complexidade e da natureza do debate, o quantum fixado pelo MM. Juízo singular (R\$ 7.000,00), agora majorados. Tabela da OAB que tem natureza meramente orientadora e não deve servir de base. Diretriz do STJ. Recurso desprovido, com observação. (g. n. – Apelação Cível nº 1086698-80.2023.8.26.0100, 28ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Ferreira da Cruz, j. 29.07.2024).

Diante do não provimento do recurso, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais para 12% do valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Alerto ser desnecessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora