



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000312435

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010941-27.2021.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes FERNANDO SILVA DA CONCEIÇÃO e TATIANA SILVA DA CONCEIÇÃO, são apelados PRO Z INCORPORADORA IMOBILIARIA SPE LTDA e LOVATO IMÓVEIS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1010941-27.2021.8.26.0011

Apelantes: Fernando Silva da Conceição e Tatiana Silva da Conceição
Apelados: Pro Z Incorporadora Imobiliária Spe Ltda e Lovato Imóveis Ltda

Comarca: São Paulo

Juiz(a) de primeiro grau: FERNANDA PEREZ JACOMINI

Voto n. 5565.

Ementa: Apelação – Rescisão de contrato prévio de compra e venda de imóvel – Pretensão dos adquirentes de restituição integral dos valores – Sentença de improcedência do pedido – Insurgência dos autores.

1. O propósito recursal consiste em definir quem deu causa à rescisão do contrato preliminar de compra e venda de unidade imobiliária, se os adquirentes ou a vendedora, a fim de estabelecer o valor a ser restituído.

2. A legitimidade da parte é analisada pelos fatos relatos na petição inicial, sem aprofundamento probatório (teoria da asserção) - No caso, os autores pediram a condenação das rés à devolução da integralidade do que foi pago, inclusive da comissão de corretagem - Em abstrato, o pleito tem a potencialidade de atingir a esfera jurídica de ambas apeladas - Daí a legitimidade *ad causam* delas.

3. Rescisão – Culpa da alienante - Firmado o contrato prévio de compra e venda, os autores foram convocados para assinatura do contrato de financiamento após o transcurso do prazo de 12 meses, previsto no contrato – Morosidade atribuída exclusivamente à incorporadora, em se tratando de financiamento, na modalidade crédito associativo – Nesse tempo, o saldo devedor dos autores ficou sujeito à atualização pelo índice específico do setor (INCC), que foi elevado

indevidamente pela morosidade excessiva – Mas não é só: os documentos comprovam que a alienante exigiu o pagamento de multa de R\$ 4.363,58, por ocasião da simulação do financiamento, cuja origem e exigibilidade não foram explicitadas em contestação (tampouco em contrarrazões) – Quantia indevida – Diante disso, os consumidores solicitaram a rescisão do contrato, pela comprovada culpa da vendedora – Acolhimento da pretensão inicial.

4. Restituição integral dos valores – Procedência que se impõe - Comprovada a culpa exclusiva da alienante, é cabível a restituição integral dos valores pagos pelos autores, inclusive da comissão de corretagem – Súmula n. 513, STJ – Precedentes – Juros de mora da citação e correção monetária dos respectivos pagamentos – Observância de Lei nº 14.905/2024, a partir de sua vigência.

Sentença reformada, para julgar procedente o pedido inicial – Apelação, a que se dá provimento, com inversão dos encargos de sucumbência.

Vistos.

Trata-se de apelação contra a sentença de fls. 268/274, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Opostos embargos de declaração (fls. 277/281), foram rejeitados (fls. 280/281).

Inconformados, os autores buscam a reforma do pronunciamento judicial. Para tanto, alegam que, em 21/04/2020, firmaram contrato de compra e venda da unidade 401, do lote 2, da

matrícula 450.849, pelo valor de R\$ 236.625,96. A Lovato fez a intermediação e ficou responsável por viabilizar o financiamento. Um ano e dois meses da celebração do contrato, e por muita insistência, receberam, em 14/06/2021, ligação de funcionário da Caixa Econômica Federal (CEF), de que o financiamento havia sido aprovado. Na entrevista com o agente financeiro, tiveram conhecimento de que o imóvel estava avaliado em R\$ 259.000,00, e, com base na renda de ambos, o Banco liberaria R\$ 231.552,10. Contudo, no contrato prévio, o valor a ser financiado era de R\$ 192.000,00. Afirmam que houve reajuste abusivo do valor do imóvel, sem qualquer comunicação prévia. Segundo a projeção inicial, seriam pagos: a) R\$ 44.000,00 à vendedora; b) R\$ 192.000,00, de financiamento. Porém, este último foi alterado para R\$ 217.201,55, um aumento de R\$ 25.201,55. Sustenta que o saldo devedor se elevou pela demora na conclusão do financiamento. Além disso, pagou R\$ 10.374,00 à Lovato, que, segundo quadro descritivo, seria incluído como sinal de pagamento, integrando o preço do imóvel. Depois, souberam que esse valor corresponde a uma negociação a parte com a corretora. Além disso, na simulação de financiamento surgiu uma multa de R\$ 4.363,58, cuja origem é desconhecida. Resolveram desfazer o contrato, por conta das abusividades verificadas. Não concordam com a retenção de 50%, e querem a devolução da integralidade dos valores pagos. Subsidiariamente, pugnam pela retenção de apenas 20%. Ao final, pedem o provimento do recurso.

Contrarrazões nas fls. 299/317 e 319/331.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Inicialmente, a legitimidade de parte é analisada pelos fatos relatados na petição inicial, sem aprofundamento probatório (teoria da asserção). No caso, os autores pediram a condenação das rés à devolução da integralidade do que foi pago, em razão do contrato de compra e venda, inclusive da comissão de corretagem. Em abstrato, o pleito tem a potencialidade de atingir a esfera jurídica de ambas apeladas. Daí a legitimidade *ad causam* delas.

No mais, é tranquilo que, em 21/04/2020, os apelantes firmaram com a apelada, Pro Z – Incorporação Imobiliária SPE Ltda., contrato prévio de aquisição do apartamento nº 401, 4º andar, do Condomínio Eleva Cupecê – Lote 2, com direito uma vaga de uso comum, pelo valor de R\$ 236.625,96 (fls. 10/17).

O pagamento foi ajustado da seguinte forma: *i)* sinal de R\$ 2.200,00; *ii)* parcelas reajustáveis durante a obra, nos valores especificados no item B, fls. 12/13; *iii)* saldo de R\$ 191.975,98, mediante financiamento (modalidade crédito associativo) perante a Caixa Econômica Federal (fls. 13).

Ficou estabelecido que, exceto em relação ao sinal, sobre as demais parcelas (inclusive saldo a ser financiado), incidiria correção monetária, desde a celebração do contrato até o efetivo pagamento, observado: i) o INCC, sem aplicação de juros, no período que antecede a expedição do **habite-se**; ii) o IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, pela Tabela Price, no período posterior ao **habite-se** (fls. 13).

A questão reside em saber se a rescisão do contrato

se deu por culpa da vendedora ou dos compradores.

Basicamente, dois são os argumentos iniciais: *i)* morosidade na conclusão dos procedimentos do financiamento (um ano e dois meses), com reajuste abusivo do preço do imóvel; *ii)* cobrança de multa indevida, por ocasião do financiamento bancário.

Com efeito, entre a assinatura do contrato preliminar de compra e venda (21/04/2020) e a convocação para celebração do financiamento na Caixa Econômica Federal (14/06/2021) transcorreu 1 ano, 1 mês e 24 dias.

No contrato firmado entre as partes (item c, fls. 13), há previsão de que o saldo remanescente, de R\$ 191.975,98, deveria ser pago mediante financiamento bancário, em até 12 meses, da assinatura do contrato.

A partir dessa disposição e da interpretação mais favorável ao consumidor (art. 47, CDC), depreende-se que a convocação para o financiamento deveria ocorrer dentro desse período de 12 meses.

Como, no caso, a convocação não observou esse prazo, configurado está o inadimplemento da vendedora.

É inconteste que os adquirentes não possuíam nenhuma gerência sobre esse episódio. Por se tratar de crédito associativo, a celebração do financiamento está sujeita à formação do grupo de adquirentes, cuja responsabilidade é da vendedora (não do consumidor).

Aliás, em *obiter dictum*, note-se que, segundo o STJ,

o prazo da entrega das chaves não pode estar vinculado à concessão do financiamento, justamente porque o consumidor não pode ficar à mercê do vendedor. Os prazos devem ser explícitos e certos no contrato (tese 1.1, do Tema 996). No caso, parece que o contrato não observou essa orientação jurisprudencial vinculante (item VIII, fls. 14).

Seja como for, a demora (de mais de um ano) para a convocação dos autores para assinatura do contrato de financiamento se deu por culpa da vendedora (e não dos consumidores). Esse foi o fato que contribuiu para a correção do preço do imóvel, pelo índice do setor (INCC), em quantia acima do que seria correta, se a convocação tivesse observado o prazo de 12 meses, previsto no contrato.

Mas não é só.

Na petição inicial, os autores disseram que, por ocasião da simulação do financiamento, foi cobrada multa de R\$ 4.363,58, sem que fosse explicada a origem.

O documento de fls. 59, emitido pela construtora, em 16/06/2021, comprova a versão inicial. Nesse documento, consta o saldo para o financiamento de R\$ 217.201,55, e, ao lado deste, uma multa de R\$ 4.363,58.

Não foi explicitado nos autos, sequer na contestação ou contrarrazões, a origem e exigibilidade dessa penalidade.

Destarte, alternativa não há, senão reconhecer que a alienante exigiu quantia acima do que era devido, dando causa à rescisão do contrato preliminar de compra e venda.

O consumidor poderia, à sua escolha, exigir a

celebração do contrato definitivo, sem a incidência da multa ou desistir da compra (art. 35, CDC, e art. 475, CC/02).

Escolhida a via da rescisão, por culpa da vendedora, é devida a restituição aos autores a totalidade da quantia paga (R\$ 19.006,17 – fls. 56), inclusive da comissão de corretagem de R\$ 10.374,00.

A respeito, é a súmula n. 513, do STJ: “*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*”.

Ainda, julgados do STJ e TJSP:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO CONSUMIDOR. JUROS DE MORA A PARTIR DA CITAÇÃO. ACÓRDÃO ESTADUAL DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CARACTERIZADO. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Súmula 543/STJ: “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." 2. Está em sintonia com a jurisprudência desta Corte o entendimento do Tribunal a quo ao fixar a data da citação como marco inicial dos juros de mora sobre as parcelas a serem restituídas, ao considerar que a rescisão do contrato de promessa de compra e venda foi causada exclusivamente pelo promitente-vendedor. Incidência da Súmula 83/STJ. 3. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada, ante a ausência de similitude fático-jurídica entre o acórdão estadual e os paradigmas apresentados. 4. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 1484066 MG 2019/0100644-3, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 18/05/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/06/2020)

“Apelação – Compromisso de compra e venda – Ação de Rescisão Contratual cumulada com Restituição de Quantias Pagas – Sentença de procedência – Legitimidade passiva da corré Masa verificada – Solidariedade passiva das Rés que fazem parte da mesma cadeia de fornecedores – Comissão de Corretagem – Legitimidade passiva da vendedora – Recurso Especial Repetitivo nº 1.551.951-SP – Preliminares afastadas – Mérito – Atraso na entrega da obra – Inadimplência das Rés que conduz à rescisão do contrato com a reposição das partes ao "status quo ante" – Devolução da integralidade das parcelas pagas (inclusive comissão de corretagem) ante a incontroversa culpa da parte Ré, que atrasou injustificadamente a entrega do bem – Ausência de

excludente de responsabilidade – Lucros cessantes – Possibilidade – Súmula 162 deste E. Tribunal – Sentença mantida – Recurso improvido. (TJ-SP - Apelação Cível: 1005192-82.2021.8.26.0543 Santa Isabel, Relator: Luiz Antonio Costa, Data de Julgamento: 06/02/2023, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 06/02/2023)'.

Em consequência, julga-se procedente o pedido inicial, para condenar as rés/apeladas à restituição integral dos valores pagos pelos autores, inclusive da comissão de corretagem, com juros de 1% ao mês, desde a citação, e correção monetária pela tabela do TJSP, contados dos pagamentos. A partir da sua vigência, será observada a Lei nº 14.905/2024, que deu nova redação aos arts. 389 e 406, do CC/02.

A ré Pro Z Incorporadora Imobiliária SPE Ltda., por ter dado causa à rescisão, responderá pela integralidade dos valores acima mencionados (solidariedade passiva), mas a Lovato Imóveis Ltda. apenas pela devolução da comissão de corretagem.

Invertem-se os encargos da sucumbência, pelo que condeno as rés ao pagamento das custas despesas processuais, além de honorários advocatícios, que fixo em 15% sobre o valor da condenação.

Pelo exposto, meu voto dá provimento à apelação, nos termos explicitados.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator