



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000323010

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001395-52.2024.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante A3 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., são apelados MARCELO NUNES DA CRUZ e CAMILA JULIANI PEREIRA CRUZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1001395-52.2024.8.26.0007

Apelante: A3 Construtora e Incorporadora Ltda.

Apelados: Marcelo Nunes da Cruz e Camila Juliani Pereira Cruz

MM. Juíza de Direito: Vivian Labruna Catapani

Comarca de São Paulo - Foro Regional de Itaquera - 4ª Vara Cível

Voto nº 5579

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO.
COMPRA E VENDA. RESCISÃO.

I – CASO EM EXAME.

1. Apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão de contrato e restituição de parcelas pagas, cumulada com danos morais e materiais.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar se a relação jurídica entre as partes é de natureza societária ou de compra e venda de imóvel, e se é aplicável o Código de Defesa do Consumidor.

III RAZÕES DE DECIDIR

3. O contrato revela a celebração de pacto de compra e venda de imóvel, aplicando-se as regras do Código de Defesa do Consumidor. 4. A ré não entregou o imóvel no prazo estabelecido, devendo restituir integralmente os valores pagos, conforme Súmula nº 543 do STJ.

IV DISPOSITIVO E TESE.

5 SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento: “Aplicação do Código de Defesa do Consumidor em contratos de compra e venda de imóvel. Restituição integral das parcelas pagas em caso de inadimplemento contratual.”

Legislação Citada: CDC, art. 3º, art. 35, inciso III; CPC, art. 487, inciso I e art. 85, § 2º.

Jurisprudência Citada: STJ, Súmula nº 543; TJSP, Súmula nº 2; TJSP, Súmula nº 3.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto
contra a r. sentença de e-fls. 834/841 que julgou parcialmente procedente a ação

de rescisão de contrato e restituição de parcelas pagas c.c. danos morais e materiais ajuizada por A3 Construtora e Incorporadora Ltda., ora Apelados, contra A3 Construtora e Incorporadora Ltda., ora Apelante, nos seguintes termos: *“Ante ao exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos para, tornando definitiva a tutela provisória, declarar rescindido o contrato de constituição de sociedade em conta de participação firmado entre as partes, bem como condenar a ré à restituição integral dos valores pagos pelos requerentes, cujo montante deverá ser corrigido monetariamente pela Tabela Prática deste E. Tribunal desde cada pagamento e acrescido de juros legais mensais de mora a partir da citação, em parcela única, considerando-se o pagamento total de R\$ 246,499,00. Consequentemente, JULGO EXTINTO o processo, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil”.*

Pela sucumbência recíproca, as partes foram condenadas ao pagamento de metade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação em favor do patrono dos Autores e em 10% do valor da causa em favor do patrono da parte ré, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Em suas razões de apelação (e-fls. 844/866), insurge-se a Ré, sustentando que a relação jurídica entre as partes é societária e deve ser regida pelo Código Civil. Aduz que os Apelados são investidores habituais e atuam profissionalmente como advogados, o que lhes confere amplo conhecimento técnico-empresarial, vedando a descaracterização societária, pois carentes de vulnerabilidade. Afirma que o contrato, por si só, não indica tratar-se de compra e venda e que todos os pontos questionados por mera inconformidade estavam previstos contratualmente, restando a sociedade devidamente constituída e em atividade. Argumenta que o modelo societário de SCP visa a realização de um empreendimento comum, em que os sócios compartilham os riscos e os lucros, de modo que não há que se falar de aplicação



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

das regras consumeristas e, consequentemente, da inversão do ônus da prova. Requer a reforma da sentença para julgar improcedente a ação.

Contrarrazões de apelação (e-fls. 872/892)
pelo não provimento ao recurso.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que os requerentes afirmam que, em 21/11/2020, firmaram com a Ré um contrato de sociedade em conta de participação para a aquisição de um imóvel no empreendimento On Toninhas Residence, localizado na Rua Professora Dionísia Bueno Veloso, no loteamento Jardim Espacial, Bairro Toninhas, Ubatuba/SP. Pelo contrato, efetuaram o pagamento total de R\$ 246.498,98.

O contrato estipulava a conclusão da obra em 36 meses, com entrega prevista para janeiro de 2024. No entanto, foi-lhes exigido um aporte adicional de R\$ 108.191,89 —equivalente a 43,89% do valor já pago —para finalizar apenas 8,58% da construção, quando, na realidade, ainda restava metade da obra por concluir. Alegam que o contrato se tornou excessivamente oneroso e que a ré omitiu os reais custos da execução.

Diante disso, pleiteiam a declaração de nulidade do contrato, seu reconhecimento como um contrato de compra e venda de imóvel e a restituição integral dos valores pagos, corrigidos e em parcela única. Além disso, requerem indenização por danos morais no valor de R\$



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

20.000,00.

Inicialmente, a despeito da relação jurídica ter sido estabelecida sob o pretexto de formação de sociedade em conta de participação, é evidente que o conteúdo do contrato de adesão revela a celebração de pacto de compra e venda de imóvel entre as partes. Como bem observado pelo Juízo de primeiro grau (e-fls. 837):

“quando os autores firmaram negócio jurídico com a ré, o interesse era adquirir um imóvel, sendo para eles de todo irrelevante a natureza jurídica da sociedade responsável pelo empreendimento.

A ré, por sua vez, certamente tinha como interesse apenas vender seu produto, agindo à semelhança das construtoras e incorporadoras que atuam no mercado imobiliário.

Com isso, há de se considerar a relação travada pelas partes à luz do Código de Defesa do Consumidor, para fins de aquisição da unidade sobre a qual seria realizado o referido empreendimento pela ré.”

Com isso, plenamente aplicável as regras do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto, que se enquadra aos preceitos do art. 3º, do CDC (Fornecedora/Prestadora de Serviços).

Nesse cenário, conforme dispõe o art. 35, inciso III, do CDC, o consumidor pode, à sua livre escolha, optar pela rescisão do contrato quando o fornecedor de produtos ou serviços recusar o cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, com direito à restituição total de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Da análise, dos autos, fica claro que a Ré não entregou o imóvel no prazo estabelecido e que não tem condições de fazê-lo, pois, como destacado pelo Juízo Singular, *“é incontroverso que a ré, decorridos mais de três anos desde a contratação, não finalizou a construção cujo prazo inicialmente previsto para entrega era em 36 meses do início das obras (fls. 66 cláusula 11ª), finalizando-se em janeiro/2024, posto que, como se pode observar, o empreendimento não está apto à ocupação, bem como há notícias de embargo à obra (fls. 831/832), o que se coaduna com o todo apresentado (fls. 569/787)”*.

Dessa forma, em razão do inadimplemento contratual motivado pelos Réus, devem restituir integralmente o valor total das parcelas contratuais pagas, nos termos da Súmula nº 543 do E. Superior Tribunal de Justiça, que prediz: **“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”** (grifo nosso).

Na mesma esteira, a Súmula nº 2, desse E. Tribunal de Justiça que assim estabelece: *“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.”*

Ainda, prescreve a Súmula nº 3, dessa Corte de Justiça: *“Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção”*.

Nessa perspectiva, era mesmo de rigor a rescisão do contrato e a condenação da Ré à restituição integral dos valores



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

pagos pelos Apelados.

Ante o exposto, a r. sentença não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Em virtude do resultado do julgamento, mantenho a determinação de que as partes deverão arcar com o pagamento de metade das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios da parte adversa, fixados 10% do valor da causa em favor do patrono da parte ré. Por sua vez, majoro para 12% o valor da condenação em honorários em favor do patrono dos Autores, considerando o entendimento consolidado no Tema 1059 do C. STJ.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO

Relatora