



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331618

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004460-25.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes ALANE GONÇALVES DA SILVA e BENEDITO LUCAS GERALDUCCI DE LIMA, são apelados SC3 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., SINDONA IMÓVEIS ASSESSORIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e SO1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA,.

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

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1004460-25.2024.8.26.0405

Apelantes: Alane Gonçalves da Silva e Benedito Lucas Geralducci

Apelados: Sc3 Desenvolvimento Imobiliário Spe Ltda.; SC3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e Sindona Imóveis Assessoria em Negócios Imobiliários Ltda.

Comarca: Osasco – 7ª Vara Cível

Juíza prolatora: Liege Gueldini de Moraes

VOTO Nº 7127

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES – PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA – INADIMPLEMENTO ANTECIPADO DA INCORPORADORA – CULPA EXCLUSIVA – DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS – COMISSÃO DE CORRETAGEM – ITBI – TAXAS DE REGISTRO – RESTITUIÇÃO DEVIDA – IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação cível interposta pelos autores contra sentença proferida em ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos, que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para declarar a rescisão contratual e determinar a devolução de 50% dos valores pagos, excluindo comissão de corretagem, bem como acolheu reconvenção proposta pela incorporadora para condenar os autores ao pagamento de R\$ 6.933,42. Os autores recorrem requerendo: (i) reconhecimento da culpa exclusiva da incorporadora pela rescisão; (ii) restituição integral de todas as quantias pagas, incluindo comissão de corretagem, ITBI, taxa SATI e de registro; (iii) reconhecimento da abusividade das cláusulas contratuais que vinculam a entrega do imóvel à assinatura do respectivo financiamento; (iv) improcedência da reconvenção.

II. Questão em Discussão

2. A controvérsia recursal gravita em torno de se aferirem: (i) a atribuição de responsabilidade pelo inadimplemento contratual; (ii) a validade das cláusulas contratuais de prazo; (iii) direito à restituição integral dos valores pagos; (iv)

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

legitimidade da cobrança de comissão de corretagem; (v) improcedência da reconvenção baseada em valores supostamente devidos.

III. Razões de Decidir

3. Configurado o inadimplemento antecipado pela incorporadora, diante da inércia na formalização do financiamento e ausência de evolução da obra, violando os princípios da boa-fé objetiva e da transparência, previstos no CDC.

4. Aplicação da Súmula 543 do STJ. Devida a restituição integral dos valores pagos, diante da culpa exclusiva da vendedora pela rescisão do contrato.

5. Reconhecimento da abusividade da cláusula que vincula o início do prazo de entrega do bem à assinatura do financiamento associativo, sem fixação objetiva de prazo.

6. Restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem, ITBI, taxa SATI e taxas de registro, por se tratar de contrato de adesão frustrado por culpa da incorporadora.

7. Improcedência da reconvenção em face da inexistência de fundamento jurídico para a cobrança de valores adicionais dos consumidores.

IV. Dispositivo e Tese

8. Dá-se provimento ao recurso dos autores para reformar a sentença e reconhecer a culpa exclusiva da incorporadora pelo inadimplemento contratual, condenando as rés à restituição integral dos valores pagos pelos autores, no montante de R\$ 38.145,34, incluindo as parcelas contratuais, comissão de corretagem, ITBI, taxas de registro e taxa SATI, desde que comprovadas na fase de liquidação, com correção monetária desde cada desembolso (Tabela Prática TJSP) e juros de mora pela taxa SELIC, nos termos da Lei nº 14.905/2024, a partir da citação.

9. Julga-se improcedente a reconvenção.

10. Condena-se a parte recorrida, no tocante à ação principal, ao pagamento integral das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios dos patronos da parte autora, majorados de 10% para 15% sobre o valor atualizado da condenação. Quanto à reconvenção, invertem-se os ônus sucumbenciais, cabendo à parte reconvinte arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor da reconvenção.

Tese de Julgamento:

1. A rescisão contratual por inadimplemento antecipado da incorporadora impõe a restituição integral dos valores pagos pelo promitente comprador. 2. Cláusulas contratuais que vinculam a entrega do imóvel à assinatura do financiamento associativo, sem prazo determinado, são abusivas. 3. A comissão de corretagem e taxas acessórias devem ser restituídas quando a rescisão decorrer de culpa exclusiva da vendedora. 4. É indevida a cobrança de valores adicionais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

via reconvenção quando o rompimento do contrato se dá por inadimplemento da incorporadora.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, arts. 487, I; 85, §§ 2º, 11; Código de Defesa do Consumidor, arts. 4º, III; 6º, III e VIII; Lei nº 13.786/2018; Lei nº 4.591/64, art. 67-A, §5º.

Jurisprudência Citada:

STJ, Súmula 543.

TJSP, Apelação Cível 1012043-73.2022.8.26.0068, Rel. Carlos Alberto de Salles, j. 29/08/2023.

TJSP, Apelação Cível 1036877-03.2016.8.26.0602, Rel. Viviani Nicolau, j. 05/04/2016.

TJSP, Apelação Cível 4006103-36.2013.8.26.0248, Rel. Claudio Godoy, j. 10/09/2019.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela ALANE GONÇALVES DA SILVA e BENEDITO LUCAS GERALDUCCI (fls. 305/325), contra a r. sentença proferida às fls. 292/296, que, nos autos da “ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores”, julgou “*PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos para o fim de para o fim de declarar a rescisão contratual e condenar a ré a devolver o montante de 50% sobre o valores pagos relativos ao preço, ressalvada a quantia a título de comissão de corretagem, de uma só vez, devidamente corrigida desde a data de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Em razão da sucumbência recíproca, condenam-se as partes ao pagamento das custas e despesas relativos a atos que praticaram e, não se podendo compensar os honorários, condenam-se as partes ao pagamento de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa. JULGA-SE PROCEDENTE o pedido reconvenicional para o fim de condenar os autores reconvindos ao pagamento de R\$6.933,42, com correção monetária pela Tabela Prática do E. TJSP desde a data de cada vencimento, acrescida dos juros de mora de 1% ao mês, desde a citação até a data do efetivo pagamento. Com isso, extingue-se o feito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil. Condenam-se os autores reconvindos ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valor da reconvenção”.

Inconformados, os autores interpuseram recurso de apelação, sustentando, em síntese, que o direito à restituição dos valores deve corresponder a 100% do montante pago, uma vez que a rescisão contratual ocorreu por culpa exclusiva da incorporadora, em razão de inadimplemento antecipado.

Argumentam que os requeridos permanecem inadimplentes quanto ao cumprimento da obrigação, evidenciado pelo substancial atraso no andamento da obra, o que gerou quebra de confiança, incidindo o regramento do artigo 395 do Código Civil.

Destacam que, sendo inegável a culpa das rés pela rescisão do contrato, a restituição dos valores pagos deve ser integral, abrangendo, inclusive, as comissões de corretagem, ITBI e Taxa SATI, cuja soma totaliza R\$ 38.145,34.

Requerem, assim, a parcial reforma da sentença para que seja declarada indevida a cobrança da taxa de corretagem e, na ação principal, sejam as rés condenadas à restituição integral dos valores recebidos a título de comissão de corretagem, ITBI e outras taxas, totalizando R\$ 38.145,34 (fls. 305/325).

O recurso foi distribuído à relatoria do Desembargador Viviani Nicolau em 17/09/2024 (fls. 355) e redistribuídos a este Relator em 12/11/2024 (fls. 357), que converteu o julgamento em diligência para determinar a complementação do preparo (fls. 358/360), o que foi cumprido em 04/02/2025 (fls. 363/365).

Recurso regularmente processado, tempestivos, preparado, respondido (fls. 334/354) e **sem oposição ao julgamento virtual.**

É, em síntese, o relatório.

***Ab initio*, adianto que o recurso deve ser provido.**

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c restituição de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valores pagos, tutela de urgência e declaração de inexigibilidade de parcelas, ajuizada por **Alane Gonçalves da Silva e Benedito Lucas Geralducci de Lima** em desfavor de **SO1 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, SC3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e Sindona Imóveis Assessoria**.

Extraí-se da inicial e dos documentos que a acompanham que os autores sustentam, em síntese, que em 29/10/2022, celebraram contrato de promessa de compra e venda com a incorporadora, motivados por campanha de marketing e promessa de financiamento pelo programa Casa Verde e Amarela, via crédito associativo com a Caixa Econômica Federal, o que viabilizaria o início célere das obras com recursos captados pelos próprios compradores.

Alegam que o contrato previa o prazo de 30 meses para a entrega do imóvel, com tolerância adicional de 180 dias, o que fixaria a conclusão para até outubro de 2025. Contudo, afirmam que tal prazo já vinha sendo utilizado pela incorporadora para contratos firmados desde janeiro de 2022, com previsão de entrega para dezembro de 2024, revelando que a cláusula contratual de prazo era genérica, sem vínculo com o estágio real do empreendimento.

Aduzem que, embora lhes tivesse sido assegurado que a assinatura do financiamento seria formalizada em poucas semanas, passados mais de 16 meses da celebração do contrato, nenhuma convocação foi realizada, tampouco houve avanço significativo na construção, que permanece em fase de fundação.

Alegam, ainda, que em reunião com os compromissários compradores, em 16/01/2024, o sócio da incorporadora informou que o novo prazo de entrega passaria a ser de 24 meses após a assinatura do financiamento com a Caixa, sem qualquer previsão para essa assinatura, caracterizando a existência de prazo em branco, vedado pela jurisprudência desta Corte (IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000).

Asseveram que, durante o período de paralisação das obras, foram obrigados a desembolsar valores atualizados pelo INCC, e que a própria incorporadora reconheceu recentemente que tais valores seriam devolvidos por se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tratarem de cobranças indevidas.

Destacam, por fim, que tentaram solucionar a questão diretamente com a ré, inclusive requerendo extrajudicialmente a rescisão do contrato (distrato), mas não obtiveram resposta formal.

Por tais motivos, buscam a prestação da tutela jurisdicional para postular (i) a declaração de rescisão contratual por culpa exclusiva da incorporadora; (ii) a restituição integral de todas as quantias pagas, no montante de R\$ 38.145,34, abarcando parcelas, corretagem, ITBI e taxas acessórias; (iii) a suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais vincendas e a abstenção das rés quanto à negativação de seus nomes; (iv) a autorização para revenda do imóvel pela incorporadora (fls. 01/19).

Regularmente citadas, as rés apresentaram contestação com reconvenção, suscitando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da SC3. No mérito, defenderam a legalidade das cláusulas contratuais, inclusive da comissão de corretagem e da cláusula de tolerância, afirmando que o prazo de entrega seria até 27/10/2025. Sustentaram a retenção de 50% dos valores pagos pelos autores e requereram a improcedência dos pedidos. Na reconvenção, pleitearam a condenação dos autores ao pagamento de R\$ 6.933,42, referentes a valores de corretagem supostamente em aberto (fls. 140/170).

As partes manifestaram desinteresse na produção de novas provas.

Nesse contexto, sobreveio a sentença de parcial procedência, que declarou rescindido o contrato havido entre as partes e condenou a ré a devolver 50% do montante pago pelos autores, ressalva a quantia a título de comissão de corretagem, além de considerar as partes reciprocamente sucumbentes (fls. 292/296).

O cerne da divergência recursal reside na atribuição da responsabilidade pelo desfazimento do negócio jurídico, bem como na extensão da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

restituição dos valores pagos pelos autores.

A par disso, tem-se que, enquanto o juízo *a quo* entendeu não configurada a mora da incorporadora e, por isso, atribuiu aos autores a responsabilidade pela resolução contratual, limitando a devolução a 50% dos valores pagos, com exclusão da comissão de corretagem e acolhimento da reconvenção proposta pelas rés, os apelantes sustentam, com base em provas documentais, que houve inadimplemento contratual antecipado por parte da incorporadora, o que atrai, nos termos do Código de Defesa do Consumidor, do Código Civil e da jurisprudência consolidada, a devolução integral de todas as quantias pagas, inclusive corretagem, ITBI e taxas acessórias, além da improcedência da reconvenção.

Pois bem.

Sobre o tema envolvendo casos de inadimplemento antecipado pela promitente vendedora, calcado na prévia verificação da impossibilidade de entrega da unidade prometida no prazo aprazado, pinça-se do prelecionado por Luiz Philippe Tavares de Azevedo Cardoso que, in verbis:

“(...) questão ligada à entrega da posse do imóvel, interessante e atual, a ser abordada como pressuposto da resolução, é a da quebra antecipada do contrato. Há situações em que se pode deduzir, conclusivamente, que o contrato não será cumprido, de tal forma que não seria razoável aguardar o vencimento da prestação, ou obrigar o contratante fiel a cumprir, desde logo, a prestação correspondente. Não há, propriamente, quebra da prestação principal, ainda não vencida, mas sim quebra da confiança no cumprimento futuro, pautada em elementos objetivos e razoáveis. Admite-se, em tais casos, resolução do contrato, desde logo. Tomem-se como exemplos casos recentes em que se contratou a aquisição futura de apartamento, a ser construído, mediante pagamento parcelado. Aproximando-se a data da entrega da unidade, sem que nem as fundações do edifício estivessem concluídas, razoável supor que a unidade não seria entregue na data aprazada, ou próxima. Viável a resolução, abrindo desde logo ao adquirente a possibilidade de reaver os valores pagos e de exonerar-se dos pagamentos vincendos”(Responsabilidade Civil e sua Repercussão nos Tribunais. Coord.: Regina Beatriz



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Tavares da Silva. São Paulo: Saraiva, 2009. 2a ed. p. 225-226)

No caso dos autos, os apelantes firmaram, em 29/10/2022, contrato de promessa de compra e venda com as rés, visando à aquisição do um imóvel, com promessa de entrega da unidade em 30 meses, prorrogáveis por mais 180 dias, totalizando 36 meses.

Entretanto, decorrido período superior a 16 meses, não houve convocação dos consumidores para assinatura do financiamento junto à Caixa Econômica Federal, tampouco a evolução concreta das obras, ainda em fase de fundação.

A despeito disso, em reunião com compromissários compradores realizada em janeiro de 2024, a incorporadora afirmou que o prazo de 24 meses para a entrega das unidades passaria a ser contado somente após a assinatura do financiamento com a CEF, sem previsão para tanto.

Com efeito, evidente que a hipótese é de inadimplemento contratual antecipado, que ocorre quando se torna objetivamente inviável o cumprimento da obrigação no prazo convencionado, frustrando a confiança legítima do consumidor.

Desse modo, respeitada a opinião do MM. Juiz sentenciante, que entendeu que o prazo de tolerância contratual ainda não havia se esgotado e, portanto, não seria possível presumir a mora da ré, a razão está ao lado dos autores-apelantes.

É inegável a inércia da incorporadora em formalizar o financiamento e o reconhecimento expresso de que o prazo para a entrega seria postergado por tempo indeterminado, o que também se verifica em relação aos limites excedidos do prazo contratual e configuram inadimplemento objetivo, autorizando a rescisão por culpa da vendedora.

Além do mais, a previsão contratual que vincula o início do prazo de entrega à assinatura do financiamento associativo, sem previsão objetiva de prazo, configura cláusula abusiva, vedada pela jurisprudência deste Tribunal, especialmente à luz do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, que firmou a seguinte tese: “Na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer, de forma clara e inteligível, o prazo certo para a formação do grupo de adquirentes e para a entrega do imóvel.”

Nesse diapasão, tem-se que a sentença aplicou equivocadamente a Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), que prevê retenção de até 50% dos valores pagos em casos de rescisão por inadimplemento do adquirente, sobretudo quando o empreendimento estiver submetido ao regime do patrimônio de afetação (art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/64).

Ora, é do texto legal que se extrai o condicionamento da aplicação da norma em comento às hipóteses em que o inadimplemento é imputável ao comprador, o que não se verifica no caso em exame. Ao contrário, a rescisão decorre de inadimplemento antecipado da incorporadora, o que atrai a aplicação da Súmula 543 do Colendo STJ, que dispõe: “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 (...).”

Assim, inaplicável o regime de retenção contratual, devendo a restituição ser integral, imediata e em parcela única.

Logo, a cláusula em questão viola os princípios da boa-fé objetiva e da transparência, versadas nos artigos 4º, III, e 6º, III e VIII, do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que deixa o consumidor indefinidamente vinculado ao contrato, sem possibilidade concreta de previsão da entrega do bem.

No que diz respeito à comissão de corretagem, não há que se falar em sua retenção ou cobrança, em que pese a sentença ter afastado a pretensão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de devolução, sob a fundamentação de que o serviço foi prestado e que o contrato foi efetivado.

Todavia, trata-se de contrato de adesão, com intermediação imposta ao consumidor, e cuja frustração decorreu de culpa da incorporadora.

Nesses casos, a jurisprudência entende que a comissão de corretagem também deve ser restituída, pois integra os danos emergentes sofridos pelo consumidor.

Por fim, a conclusão lógica que emerge é a da improcedência da reconvenção.

Decide-se dessa forma porque, como a rescisão contratual decorre de culpa da incorporadora, não há base legal para exigir do consumidor valores adicionais por um contrato frustrado por responsabilidade da própria vendedora.

Logo, o crédito reconvenicional, portanto, é incompatível com o cenário de inadimplemento da ré.

Nesta Colenda 3ª Câmara, em situações análogas, assim restou decidido:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO POR CULPA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DE VALORES PAGOS. Sentença de parcial procedência, declarando a rescisão do contrato de compra e venda e condenando a ré a restituir a integralidade dos valores pagos. Irresignação da ré. Sentença mantida. 1. COMPRA E VENDA. Cooperativa habitacional. Relação de natureza consumerista. Aplicação do CDC (súmula 602, STJ). Regime cooperativista que não exime a apelante da responsabilidade pelo atraso. 2. ATRASO NA

ENTREGA. Rescisão por inadimplemento. Contrato que previa a conclusão do empreendimento em quatro etapas, em novembro de 2021, 2022, 2023 e 2024. Atraso das obras, sem conclusão das duas primeiras etapas. Rescisão do contrato por inadimplemento da vendedora (art. 475, CC). Devolução integral das quantias pagas. Retenção que configuraria enriquecimento sem causa da vendedora inadimplente. 3. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. Devolução com correção monetária desde cada pagamento e com juros de mora a partir da citação (art. 240, CPC). Não incidência da tese firmada pelo STJ em regime de recursos repetitivos (tema 1.002). RECURSO DESPROVIDO (Apelação 1012043-73.2022.8.26.0068; Relator(a): Carlos Alberto de Salles; Comarca: Barueri; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 29/08/2023; Data de publicação: 29/08/2023).

"APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. Ação ordinária de reparação de perdas e danos. Sentença de improcedência. Inconformismo dos autores. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS PARA ENTREGA DA OBRA. Legalidade da cláusula que prevê o prazo de tolerância de 180 dias para entrega da obra. Aplicação da Súmula nº 164 deste Tribunal. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Contrato de financiamento associativo. Atraso na liberação dos valores para início da obra que se deveu à demora na integralização da cota associativa. Ausência de comprovação de que os adquirentes estivessem cientes do prazo previsto no "cronograma físico-financeiro" da obra. Justificativa que encerra 'res inter alios acta' em relação aos compromissários adquirentes. Aplicação da Súmula nº 161 deste Tribunal. LUCROS CESSANTES. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes. Aplicação da Súmula nº 162 deste Tribunal. Indenização por lucros cessantes fixada em 0,6% por mês de atraso, a ser calculada sobre o valor atualizado do contrato. APLICAÇÃO DE MULTAS E JUROS DE MORA CONTRATUAIS. Penalidades estabelecidas para o caso de mora dos compradores, que não pode ser estendida para o caso de mora da vendedora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Aplicação da Súmula nº 159 deste Tribunal. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência recíproca. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO."(v.22234) (Apelação

9072886-05.2004.8.26.0000; Relator(a): Viviani Nicolau; Comarca: Jacareí; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 05/04/2016; Data de publicação: 05/04/2016).

Neste Sodalício, o entendimento não discrepa:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO POR CULPA DA VENDEDORA. 1 . Preliminar de ilegitimidade passiva da corré AUC ARQUITETURA, URBANISMO E CONSTRUÇÃO. Utilização de seu nome para dar confiabilidade ao empreendimento. Mesma empresa frente o consumidor. Responsabilidade solidária . Preliminar afastada. 2. Impossibilidade de obtenção do financiamento pelo adquirente em razão de ausência de documentos que deveriam ser fornecidos pelas vendedoras. Fato incontroverso . Impossibilidade de imputar a responsabilidade pela não obtenção dos recursos junto à instituição financeira ao adquirente. Ação ajuizada antes do escoamento do prazo de construção. Alegação de que as obras encontravam-se em estágio inicial e que o prazo não seria observado pelas rés. Fato incontroverso . Inadimplemento antecipado. Possibilidade de os adquirentes postularem a resolução do contrato antes do escoamento do prazo de tolerância. Rescisão por culpa das vendedoras reconhecida. Retenção de parte das parcelas pagas . Descabimento. Súmula 543 do E. STJ. Devolução integral devida 3 . Dano moral não caracterizado. Mero descumprimento contratual. Ação ajuizada antes mesmo do esgotamento do prazo de construção, de modo que o autor não poderia ter a legítima expectativa de já estar residindo do imóvel. 4 . Honorários de sucumbência fixados no patamar mínimo, não comportando redução. Valor que também não comporta majoração, em razão da baixa complexidade da causa e do julgamento antecipado. Litigância de má-fé das rés não caracterizada. Mero exercício regular do direito de defesa . 5. Recursos desprovidos. (TJ-SP - APL: 10368770320168260602 SP 1036877-03.2016 .8.26.0602, Relator.: Mary Grün, Data de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Julgamento: 21/08/2018, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/08/2018).

Compromisso de venda e compra. Rescisão contratual. Inadimplemento antecipado da vendedora configurado. Incontrovertida paralisação da obra, sem previsão de retomada. Cenário de evidente, senão confessa impossibilidade de conclusão no prazo apurado. Justificado então o pedido de resolução do contrato. Caso em que indicada amortização e pagamento parcial de quantia superior à ajustada até a propositura da ação. Dissolução do contrato por culpa da vendedora. Devolução total dos valores pagos pelo comprador. Comissão de corretagem. Verba não prevista no contrato, ausente, outrossim, demonstração de que o repasse tenha sido informado em documento apartado e destacado, conforme os pressupostos estabelecidos pela Corte Superior (Tema 938). Ausência de verossimilhança, sobretudo diante do depoimento pessoal da sócia titular, de que parte dos valores reconhecidos fossem destinados à intermediadora. Devolução por fim que, a rigor, de todo modo se integra ao prejuízo causado pelo inadimplemento da ré. Sentença mantida. Recurso desprovido (TJ-SP - AC: 40061033620138260248 SP 4006103-36 .2013.8.26.0248, Relator.: Claudio Godoy, Data de Julgamento: 10/09/2019, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/09/2019).

Por tais razões, a r. sentença vergastada é reformada e o recurso dos autores integralmente acolhido.

Ad cautelam, não é demais ressaltar:

“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.” (EDcl no MS 21315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi, j. 08/06/2016).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados no recurso interposto. Vale lembrar que a função do julgador é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para tal, lhe foram suficientes, não havendo necessidade de apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um. Sobre o tema, confira-se a jurisprudência (STJ, EDcl no REsp nº 497.941/RS, Rel. Min. **Franciulli Netto**, publicado em 05/05/2004; STJ, EDcl no AgRg no Ag nº 522.074/RJ, Rel. Min. **Denise Arruda**, publicado em 25/10/2004).

Daí porque, ante o acima exposto, pelo meu voto, nos termos retromencionados, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO dos autores para reformar a sentença e reconhecer a culpa exclusiva da incorporadora pelo inadimplemento contratual e, com isso, condenar as rés à restituição integral dos valores pagos pelos autores, no montante de R\$ 38.145,34, incluindo as parcelas contratuais; comissão de corretagem; ITBI, taxas de registro e taxa SATI, desde que devidamente comprovadas na fase de liquidação, com correção monetária desde cada desembolso (Tabela Prática TJSP) e juros de mora pela taxa SELIC, nos termos da Lei nº 14.905/2024, a partir da citação. Além disso, julga-se improcedente a reconvenção.**

Por fim, diante da reforma da sentença, condena-se a parte recorrida, no tocante à ação principal, ao pagamento integral das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios devidos aos patronos da parte autora, os quais são majorados de 10% para 15% sobre o valor atualizado da condenação. No que se refere à reconvenção, invertem-se os ônus sucumbenciais, passando a parte reconvincente a suportar integralmente o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 15% sobre o valor da reconvenção.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR
RELATOR