



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344101

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1030593-39.2024.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que são apelantes RC8 ADMINISTRAÇÃO SPE LTDA e LOTEAMENTO FAZENDA FLORES SPE LTDA., são apelados SUELLEN DE CASSIA PEREIRA ANDRE e DANIEL JULIO ANDRE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 49342

APELAÇÃO Nº: 1030593-39.2024.8.26.0071

COMARCA: Bauru

MM. Juiz de 1º grau: Dr. Arthur de Paula Goncalves

APELANTES: Rc8 Administração Spe Ltda e outro

APELADA: Suellen de Cassia Pereira André e outro

SCT

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação interposta contra sentença que julgou procedente a ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas, declarando a rescisão do contrato e condenando as rés a restituir 80% dos valores pagos, com correção monetária e juros de mora.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em: (i) ilegitimidade passiva da corrê; (ii) consolidação da alienação fiduciária antes da ação; (iii) aplicabilidade do tema 1.095 do STF; (iv) exigência de mora para constituição da propriedade fiduciária; (v) restituição de valores; (vi) incidência de taxa de fruição.

III. Razões de Decidir

A legitimidade passiva da corrê é confirmada, pois participou da introdução do produto no mercado, devendo responder solidariamente.

Não houve inadimplemento dos autores, afastando a incidência do tema 1.095 do STF. A retenção de 20% dos valores pagos é suficiente para indenizar as rés, considerando que o bem pode ser comercializado novamente.

A taxa de fruição não se aplica, pois o imóvel é um lote sem edificação, não havendo efetiva utilização.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade solidária na cadeia de fornecimento é mantida conforme arts. 14 e 18 do CDC. 2. A retenção de valores deve observar a proporcionalidade e vedação ao enriquecimento sem causa.

Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de f. 201/210, que julgou procedente a ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas proposta por Suellen de Cassia Pereira André e outro em face de Rc8 Administração Spe Ltda e outro, para declarar a rescisão do contrato, bem como condenar as rés, solidariamente, a restituir 80% dos valores pagos, com correção monetária desde

cada desembolso e juros de mora de 1% a partir do trânsito em julgado.

Apela as rés à f. 219/238 alegando: (i) ilegitimidade passiva da corré Loteamento Fazenda das Flores; (ii) houve a consolidação da alienação fiduciária antes da distribuição da ação; (iii) aplicabilidade do tema 1.095 do STF; (iv) não se exige a mora dos compradores/devedores fiduciantes para que a propriedade fiduciária seja constituída ou reconhecida; (v) descabida a restituição de valores; (vi) hipótese de incidência de taxa de fruição.

Recurso respondido (f. 244/256).

É o relatório.

O apelo improcede.

Da legitimidade passiva.

Presente a legitimidade passiva da corré para responder pelos desdobramentos do imóvel em discussão, notadamente porque atuou na concretização do empreendimento e, por isso, deve responder solidariamente.

Proclama o STJ: “*A melhor exegese dos arts. 14 e 18 do CDC indica que todos aqueles que participam da introdução do produto ou serviço no mercado devem responder solidariamente por eventual defeito ou vício, isto é, imputa-se a toda a cadeia de fornecimento a responsabilidade pela garantia de qualidade e adequação*” (Resp 1077911/SP, Terceira Turma, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, j. 04.10.11).

Do mérito.

Cuida-se de ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel proposta pelos compradores, sob o fundamento de estarem passando por situação financeira delicada e necessitarem rescindir o contrato.

Na ocasião da distribuição da ação, não havia inadimplemento pelos autores, que já haviam pago até então o importe de R\$ 97.211,45.

Incidem na hipótese as disposições da lei n.º 13.786/2018, mas isso não afasta a incidência das disposições do Código de Defesa do Consumidor, ante a evidente relação de consumo mantida entre as partes.

De fato, conforme asseverado pelo juízo de origem, não houve a consolidação da alienação fiduciária por inadimplemento dos autos, de modo a afastar a incidência do tema 1.095 do STF que prevê: “*Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei n.º 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.*” (gn).

Em assim sendo, e observando os princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa, a retenção de 20% dos valores pagos é suficiente para indenizar as rés pelos prejuízos decorrentes do desfazimento do negócio, anotando-se que o bem poderá ser comercializado novamente.

Também não se justifica o pedido de retenção da taxa de fruição, uma vez que se trata de mero lote sem edificação. O fato de a lei autorizar a retenção de taxa de fruição não significa que isso ocorrerá automaticamente, devendo ser analisado no caso concreto se houve efetiva utilização do imóvel, o que não se verifica na hipótese.

Sentença mantida.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso. Majoração da verba honorária a 15% sobre o valor da condenação, nos termos do § 11 do art. 85 do CPC/2015, observada eventual gratuidade de justiça.

JAMES SIANO
Relator