



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000355760

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016118-46.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante RESERVA BY ZATZ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados AURIANE PEREIRA DE SOUSA e VAGNER ANTONIO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram parcialmente do recurso, negando-lhe provimento na parte conhecida, com observações. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1016118-46.2024.8.26.0405

Comarca: OSASCO – 5ª Vara Cível

Juiz: Gilvana Mastrandéa de Souza

Apelante: Reserva By Zatz Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelados: Auriane Pereira de Sousa e Vagner Antonio da Silva

BEM IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. ALEGAÇÃO DE ERRO MATERIAL NA SENTENÇA. INOCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE DA RÉ. CONTRATO QUE VINCULA O PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA À OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. TEMA 996 DO STJ. ABUSIVIDADE RECONHECIDA. ATRASO NO INÍCIO DAS OBRAS QUE RESTOU INCONTROVERSO. DIREITO DOS AUTORES À RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS, INCLUSIVE DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA DE ASSESSORIA. PLEITO DE LIMITAÇÃO DA CONDENAÇÃO ÀS DESPESAS COMPROVADAS NOS AUTOS, EM PARCELA ÚNICA. RESULTADO JÁ DETERMINADO PELA SENTENÇA. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. NECESSIDADE DE ADOÇÃO DOS CRITÉRIOS DE CÁLCULO DE JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI 14.905/2024. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E IMPROVIDO NA PARTE CONHECIDA, COM OBSERVAÇÕES. 1. O contrato é datado de 13 de abril de 2022, inexistindo erro material na sentença. 2. À demandada é atribuída a culpa pela rescisão do contrato, de modo que tem legitimidade para responder pela devolução de todas as quantias envolvidas, inclusive comissão de corretagem e taxa de assessoria. 3. O contrato vincula o prazo de entrega à obtenção do financiamento bancário, tornando incerto o prazo real de conclusão do empreendimento. Inexiste, ademais, qualquer informação sobre o andamento da obra nos autos. Assim, reconhecido que a rescisão do contrato ocorreu por culpa da ré, a retenção de parte dos valores pagos não é admitida. 4. Identificada a responsabilidade da demandada pela rescisão contratual, devem as partes retornar ao estado anterior, indenizando-se a parte inocente de todos os gastos e investimentos havidos na conclusão do negócio, em parcela única e imediata. 5. Tratando-se de responsabilidade contratual, os juros de mora devem ser contados a partir da citação (artigo 405 do Código Civil; artigo 240 do CPC), na forma estabelecida pela sentença. 6. Diante da constatação de que a sentença já limitou a restituição aos valores a serem comprovados documentalmente pelos autores, nos mesmos termos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

pleiteados pela ré, não comporta conhecimento o apelo nessa parte, por absoluta falta de interesse recursal. 7. A partir da entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu nova forma de cálculo dos juros legais e da correção monetária, deverão ser adotados os critérios de cálculo respectivos. 8. Por força do que estabelece o artigo 85, § 11, do CPC, uma vez improvido o recurso de apelação, daí advém a elevação da verba honorária a 15% sobre o valor atualizado da condenação.

Voto nº 59.199

Visto.

1. Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas proposta por AURIANE PEREIRA DE SOUSA e VAGNER ANTONIO DA SILVA em face de RESERVA BY ZATZ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A r. sentença, cujo relatório se adota, confirmou a medida liminar anteriormente concedida e julgou procedente o pedido para, assim, declarar rescindido o contrato por culpa da ré e condená-la a devolver a integralidade dos valores pagos, em parcela única, inclusive comissão de corretagem, com atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, além das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Seguiu-se a rejeição dos embargos de declaração opostos pela ré (fls. 407/410 e 411).

Inconformada, apela a vencida, sustentando que houve erro material na sentença ao indicar a data de assinatura do contrato como sendo 13 de abril de 2022, pois o fato ocorreu no dia 19. Aponta ilegitimidade para responder pelos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa de assessoria de financiamento. Também argumenta a ausência de culpa pelo suposto atraso da obra e que a nulidade eventualmente reconhecida não anula a relação jurídica firmada, posto que o prazo para a entrega da obra findar-se-ia somente em 19 de outubro de 2025. Pede seja reconhecido o direito à devolução 50% dos valores pagos pelos compradores, excluindo-se qualquer obrigação de devolução da comissão de corretagem ou qualquer outra taxa, bem como que a devolução deve ser dar em parcela única, em até trinta dias contados da expedição do “habite-se”. Também pugna pela delimitação de eventual ressarcimento aos valores efetivamente comprovados em liquidação de sentença, sob pena de enriquecimento ilícito da parte contrária. Por fim, pleiteia que os juros de mora sejam computados do trânsito em julgado e não da citação, conforme Tema Repetitivo 1.002 do STJ.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado e respondido, com pleito de sanção por litigância de má-fé.

É o relatório.

2. Em sua petição inicial, os autores afirmam que, em 13 de abril de 2022, celebraram contrato de promessa de compra e venda de unidade autônoma, no valor de R\$ 237.991,23, para aquisição do imóvel nº 42, Torre 03, 4º Pavimento, Reserva By Zatz, localizado à Rua Claudio Aparecido de Oliveira, nº 316, em Osasco-SP. Foram informados de que, no prazo de três meses, seriam convocados para assinar o contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, para que, a partir de então,

começasse a contar o prazo de trinta e seis meses para entrega do bem. Ocorre que nunca foram convocados e nem as obras iniciadas. Procuraram a ré para desfazimento do contrato, mas foi oferecida a restituição de apenas 50% dos valores pagos. Daí a propositura da presente ação, objetivando a rescisão contratual e a restituição da integralidade das quantias pagas.

A ré, ao se defender, concordou com a rescisão do contrato, mas negou a ocorrência de atraso, pois, para o início das obras, é necessária a assinatura do 1º grupo de financiamento com a Caixa Econômica Federal, fato que era de conhecimento dos compradores. Aduziu: *“se considerarmos o empreendimento como se não fosse vendido na modalidade crédito associativo, interpretação cabível caso a cláusula 4.1 do Quadro Resumo seja reputada abusiva/nula, a contar da data da assinatura do contrato (19/04/2022) e considerando o prazo de construção (36 meses) e a carência (180 dias), o prazo final para entrega da obra só irá se encerrar em 19/10/2025. Logo, evidentemente não está atrasada”* (fl. 197). Insistiu na legalidade da contratação na modalidade de crédito associativo e apontou não ter legitimidade para restituir os valores correspondentes à comissão de corretagem. Por fim, alegou que o contrato se submete ao regime de patrimônio de afetação, de modo que não há abusividade na retenção de metade dos valores recebidos.

A r. sentença julgou procedente o pedido.

A prova produzida ficou restrita à apresentação de documentos.

De pronto, observa-se que não houve erro na indicação da data da contratação como sendo o dia 13 de abril de 2022, que consta

expressamente no instrumento respectivo, assinado pelos autores no dia 19 e por testemunhas e representante da ré nos dias que se seguiram (fls. 219/338).

De qualquer modo, o fato de os autores terem assinado o contrato no dia 19 não tem relevância na hipótese dos autos e não implica alteração do que se decidiu.

Prosseguindo, deve-se observar que a relação que vincula as partes é de consumo, o que a submete ao regime da Lei nº 8.078/90.

Nesse contexto, não comporta amparo a alegação de ilegitimidade para a causa formulada pela ré apelante. Na verdade, a ré figura como parte no contrato que gerou a cobrança da comissão de corretagem e taxa de assessoria de financiamento.

Assim, o pleito é decorrente da conduta da ré, a quem é atribuída a prática de ilícito, o que possibilita identificar a presença de legitimidade sob essa perspectiva.

Sobre a previsão para conclusão da obra, a cláusula 5.1 estipula o seguinte:

“5.1 A conclusão das obras dar-se-á em estrita observância dos prazos estabelecidos nos cronogramas fixados pela VENDEDORA, tudo de conformidade com o prazo mencionado no Capítulo IV do Quadro resumo, admitindo-se, ainda, uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias para mais, sem a aplicação de qualquer penalidade, sendo que a contagem do prazo ali referido se inicia quando da assinatura do contrato de financiamento com a CAIXA. Caso a entrega seja feita por blocos/módulos, a contagem do prazo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

entrega de cada Bloco deverá iniciar a partir da assinatura do contrato de financiamento do mesmo, junto à CAIXA, sempre com observância do prazo de tolerância referido nesta Cláusula” (fl. 97).

O contrato claramente vincula o prazo de entrega à obtenção do financiamento bancário, tornando incerto o prazo real de conclusão do empreendimento. Desse modo, a cláusula é, de fato, abusiva.

É a orientação adotada por este Egrégio Tribunal de Justiça, no âmbito do julgamento do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000:

“TEMA 02: Na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma expressa, clara e inteligível o prazo certo para formação do grupo de adquirentes e para entrega do imóvel.”¹

No mesmo sentido, tem-se a tese firmada no julgamento do Tema Repetitivo 996 do Superior Tribunal de Justiça:

“1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância”².

Mesmo o contrato de prestação de serviços de assessoria para obtenção de financiamento imobiliário não indica sequer o prazo para início do processo perante a instituição financeira (fls. 42/43; 64).

¹ - TJSP, Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 0023203-35.2016.8.26.0000, rel. Des. FRANCISCO LOUREIRO, Turma Especial - Privado 1, j. 31.08.2017
² - STJ, REsp n. 1.729.593/SP, rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, j. 25.09.2019, DJe de 27.09.2019.

Nota-se, ademais, que a ré tampouco trouxe aos autos qualquer informação sobre o andamento da obra, tornando incontroversa a alegação de que sequer foi iniciada, sendo inquestionável o inadimplemento contratual havido.

Nesse contexto, não há como considerar o inadimplemento apenas após o prazo de trinta e seis meses pretendido pela apelante.

Assim, reconhecido que a rescisão do contrato ocorreu por culpa da ré, a retenção de parte dos valores pagos não é admitida e a devolução deve ocorrer imediatamente.

Nesse sentido é o teor da Súmula nº 543 do Egrégio 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.”

Desse modo, reconhecida a responsabilidade da demandada pela rescisão contratual, devem as partes retornar ao estado anterior, indenizando-se a parte inocente de todos os gastos e investimentos havidos na conclusão do negócio, inclusive aquele relativo ao pagamento de comissão de corretagem e taxa de assessoria, como forma de se reparar os danos a ela causados, nos termos do artigo 475 do Código Civil.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS. OCORRÊNCIA. MORA DA VENDEDORA. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. ADMISSIBILIDADE. CULPA DA RÉ. DETERMINADA A RESCISÃO DO CONTRATO NOSTERMOS DO ART. 475 DO CC. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS QUANTIAS PAGAS, EM PARCELA ÚNICA, RETORNANDO AS PARTES AO 'STATUS QUO ANTE'. RESTITUIÇÃO QUE ABARCA, INCLUSIVE, A COMISSÃO DE CORRETAGEM, CUJA RESTITUIÇÃO SE FAZ A TÍTULO REPARATÓRIO, E NÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PRETENDIDO RECEBIMENTO DE INDENIZAÇÃO, DECORRENTE DO AVENTADO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, CORRESPONDENTE AO VALOR LOCATIVO MENSAL DA UNIDADE. DESCABIMENTO. COMPOSIÇÃO DO PREJUÍZO PATRIMONIAL, EM CASO DE RESCISÃO DA AVENÇA, QUE É FEITA MEDIANTE A RECOLOCAÇÃO DAS PARTES AO 'STATUS QUO ANTE', COM O RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS. AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.”³

“APELAÇÃO - Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma - Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Quantias Pagas e Indenização por Danos Morais - Propositura por promissários compradores contra promitente vendedora - Alegação de não entrega da unidade do prazo previsto e a ilegalidade da cobrança de condomínio e de IPTU antes da entrega do bem - Sentença de parcial procedência - Inconformismo da ré, alegando ausência de atraso, que a rescisão deve ocorrer conforme previsto no contrato, a legalidade da cobrança de comissão de corretagem, a incidência de correção monetária a partir do ajuizamento da ação e a não caracterização dos danos morais - Descabimento - Atraso na entrega da unidade que restou incontroverso, mera

disponibilização das chaves sem a conclusão do empreendimento coma expedição do habite-se não afasta a mora da ré - Direito dos autores à restituição de todo valor pago, inclusive, da comissão de corretagem- Correção monetária incidente a partir de cada desembolso, por representar mera recomposição do valor da moeda - Danos morais configurados - Valor fixado de forma adequada - Recurso desprovido.”⁴

“APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES E DANOS MORAIS. Sentença de parcial procedência. Recursos das partes.

(...)

2.2. DEVOLUÇÃO DE VALORES. Ressarcimento deverá abranger todos os importes pagos pela compradora, inclusive comissão de corretagem e Taxa SATI. Correção monetária a partir de cada pagamento e juros a contar da citação. Partes devem retornar ao "status quo" anterior. Jurisprudência pacífica deste Egrégio Tribunal de Justiça. Devolução em parcela única. Súmula 2 do TJSP.

(...)

PRELIMINARES ARGUIDAS PELAS EMPREITEIRAS REJEITADAS; NO MÉRITO, RECURSO DAS REQUERIDAS IMPROVIDO E PROVIDO O DA AUTORA.”⁵

“APELAÇÕES CÍVEIS. Venda e compra de imóvel. Procedência parcial para decretar a resolução contratual e condenar a promitente vendedora a restituir a integralidade dos valores pagos a título de preço e entrada e condenar a intermediadora a devolver as quantias recebidas como comissão de corretagem. Irresignação.

4 - Ap. 1002711-39.2020.8.26.0008 9ª Câmara. Dir. Priv. Rel. Des. JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO J. 30.03.2021

5 - Ap. 1022949-37.2018.8.26.0562 10ª Câmara. Dir. Priv. Re. Desª. SILVIA MARIA FACCHINA ESPÓSITO MARTINEZ J. 19.03.2021

(...)

Mérito. Tendo a rescisão se operado pelo inadimplemento da promitente vendedora, devem as partes retornar ao status quo ante, descabendo a retenção da comissão de corretagem. Condenação pela restituição da comissão de corretagem mantida. Exegese da Súmula nº 543, do A. STJ.

(...)

RECURSOS DESPROVIDOS.^{”6}

“EMENTA: Promessa de compra e venda. Programa Minha Casa Minha Vida. Alegação de atraso na entrega do imóvel. Pedido de resolução do contrato, com restituição dos valores pagos, inclusive de corretagem, além de indenização por danos materiais e morais. Ação julgada parcialmente procedente. Contrato regido pelo CDC. Rompimento do vínculo por culpa da promitente vendedora. Reconhecimento. Matéria submetida à sistemática dos recursos repetitivos, nos termos do artigo 543-C, do Código de Processo Civil. Julgamento da questão pelo C. STJ (Resp 1.729.593). Restituição das partes ao “status quo ante”. Valores pagos pelo autor e que devem ser devolvidos, sem qualquer abatimento. Invalidade da cláusula de desconto. Abusividade e que não pode prejudicar parte inocente. Inclusão da comissão de corretagem. Valor não alcançado pela prescrição e que, na hipótese específica, é de dez anos. Recurso improvido, com observação.

(...)

Ao reconhecer culpa da promissária vendedora no rompimento do negócio jurídico, a comissão de corretagem deve ser

devolvida em razão da necessidade de retorno das partes ao 'status quo ante', ou seja, a discussão está sendo travada considerando a culpa da construtora e não em relação à legalidade das taxas (Apelação 1051692-14.2016, Monica de Carvalho). Aliás, na apelação 1003115-40.2016, rel. Des. Cristina Medina Mogioni, este Tribunal deixou claro que é inaplicável o prazo prescricional de 3 anos do art. 205 CC. O fundamento da rescisão é a mora contratual da ré e não o enriquecimento indevido, e o prazo é de dez anos, contados do negócio. Logo, desfeito o negócio por culpa da ré, não soa razoável o reconhecimento de prescrição para restituição das verbas de corretagem, em prejuízo do consumidor.”⁷

Por outro lado, verifica-se que r. sentença já determinou sejam consideradas apenas as quantias efetivamente pagas pelos autores e cujo comprovante estiver juntado aos autos na fase de cumprimento de sentença, a serem restituídas em parcela única (fl. 403), de modo que falta interesse recursal à apelante nesse ponto.

Impõe-se observar que a fluência dos juros moratórios só poderia ocorrer a partir do trânsito em julgado na hipótese de culpa dos adquirentes pela resolução, o que não é o caso dos autos, de modo que deve prevalecer a data da citação como termo inicial respectivo.

Por outro lado, considerando a entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu modificações no Código Civil, faz-se necessário formular disciplina a respeito dos juros de mora e da correção monetária, mediante aplicação do direito intertemporal.

A respeito do tema, mostra-se possível a adoção do mesmo entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça a respeito dos

juros, quando da entrada em vigor do Código Civil de 2002, na linha de que a nova lei tem incidência imediata e deve ser aplicada de ofício (REsp 1.112.746/DF, Tema 176).

Cuida-se de matéria de ordem pública e de natureza processual (CPC, artigo 322, § 1º), de modo que deve ser observado o regime da lei anterior até o início da vigência da nova lei, passando a ser aplicado, a partir daí, o novo regime, em conformidade com o que estabelece o artigo 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, entendimento esse que também é agasalhado pelo C. Supremo Tribunal Federal, segundo princípio *tempus regit actum* (Tema 810, RE 870.947; Tema 1170, RE 1.317.982).

Como os juros moratórios incidem de forma continuada, renovando-se a pretensão a cada mês, a incidência da nova lei se dá a partir da respectiva entrada em vigor, alcançando as situações jurídicas pendentes. Portanto, não se caracteriza ofensa à coisa julgada material, pois o título judicial é preservado.

Assim, a metodologia de cálculo da taxa legal deverá observar as normas do Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil, conforme determina o artigo 406, § 2º, do Código Civil, a partir da entrada em vigor da nova lei (Lei 14.905/2024), na forma de seu artigo 5º: a partir de 1º/07/2024 (inciso I) ou 30/08/2024 (inciso II).

No tocante à correção monetária, no caso, por inexistir previsão legal específica, será aplicada a variação do IPCA/IBGE ou índice substituto (Código Civil, artigo 389, parágrafo único), conforme determina a mencionada Lei 14.905/2024.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Por fim, não se justifica a imposição das sanções por litigância de má-fé, pois não se encontra suficientemente configurada uma situação de verdadeiro abuso, que possibilite falar em deslealdade processual.

Enfim, na parte conhecida, não comporta acolhimento o recurso, devendo prevalecer a solução adotada pela r. sentença, com a observação a respeito da disciplina da correção monetária e dos juros de mora, nos termos da fundamentação.

Diante desse resultado, por força do que estabelece o artigo 85, § 11, do CPC, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial a 15% sobre o valor atualizado da condenação.

3. Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso, negando-lhe provimento na parte conhecida, com observações.

ANTONIO RIGOLIN
Relator