



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360170

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020320-66.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes CREDLAR CONSULTORIA EM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA e PERFIL ADM. E VENDAS LTDA, é apelado FELIPE PIACENTE DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Rejeitadas as preliminares, negaram provimento, nos termos que constarão do acórdão. 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 ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

PAULO AYROSA
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação N° 1020320-66.2024.8.26.0405

Apelantes : PERFIL ADM. E VENDAS LTDA. e OUTRA

Apelado : FELIPE PIACENTE DE OLIVEIRA

Interessada : Reserva By Zatz Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Comarca : Osasco – 6ª Vara Cível

Juiz (a) : Luís Gustavo Esteves Ferreira

V O T O N° 56.056

**PROCESSUAL CIVIL - ALEGAÇÃO DE
PRESCRIÇÃO TRIENAL E ILEGITIMIDADE PASSIVA
– IMPERTINÊNCIA – PRELIMINARES REPELIDAS.**

I - As empresas rés atuaram como intermediadoras e vendedora no fornecimento do bem e prestação de serviço, integrando a cadeia produtiva, devendo, assim, responderem, solidariamente, pelos prejuízos suportados pelo consumidor, nos termos do Código de Defesa do Consumidor. Portanto, as apelantes, que participaram do negócio, intermediando a compra e venda, são parte legítima para figurar no polo passivo da ação e responsável solidária pela devolução dos valores ao consumidor;

II - Ainda que haja discussão quanto à devolução da comissão de corretagem, não é caso de aplicar o prazo prescricional trienal, visto que a discussão destes autos não trata apenas da devolução da taxa, mas, sim, envolve descumprimento contratual, de modo que tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador para volta ao status quo ante.

**PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO
DE RESCISÃO CONTRATUAL c.c. DEVOLUÇÃO DE
QUANTIAS PAGAS – PROCEDÊNCIA NA ORIGEM –
CRÉDITO ASSOCIATIVO – PRAZO DE ENTREGA
VINCULADO À CONDIÇÃO DE FINANCIAMENTO,
SEM DATA CERTA – IMPOSSIBILIDADE – REsp
1.729.593/SP – TEMA 996 DO STJ – RESCISÃO
CONTRATUAL ADMITIDA – RETORNO AO STATUS
QUO ANTE – DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS
DE MANEIRA INTEGRAL (SÚMULA N° 543 DO C. STJ),
INCLUSIVE COMISSÃO DE CORRETAGEM
– RECURSO NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.**

I - Comprovada a inadimplência contratual por parte da requerida promitente vendedora, que não estipulou data

certa para entrega do imóvel, e não iniciou a obra, passados quase quatro anos após a assinatura do contrato, impõe-se a rescisão contratual por sua culpa exclusiva e o consequente reconhecimento do direito do autor à restituição da integralidade dos valores pagos, sem qualquer retenção. O STJ já firmou entendimento no julgamento do REsp 1.729.593/SP, Tema 996, fixando a tese de que “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”; II – O valor pago correspondente à comissão de corretagem deve ser reembolsado à parte compradora, a título de indenização por danos materiais, para que haja o retorno das partes ao status quo ante, já que o negócio não foi concluído por culpa da promitente vendedora.

FELIPE PIACENTE DE OLIVEIRA propôs ação de resolução contratual com pedido de devolução dos valores pagos e tutela de urgência antecipada frente à **RESERVA BY ZATZ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PERFIL ADM. E VENDAS LTDA. e CREDLAR CONSULTORIA EM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, julgada procedente consoante r. sentença de fls. 433/443, cujo relatório se adota, para: “(i) *declarar a rescisão do instrumentos particulares celebrado entre as partes, por culpa exclusiva da parte demandada, bem como (ii) condenar as requeridas, solidariamente, a restituírem, de forma imediata, e de uma só vez, todos os valores pagos pelo autor com recursos próprios, bem como o montante pago a título de comissão de corretagem, a totalizar R\$ 21.077,31 (vinte e um mil e setenta e sete reais e trinta e um centavos), com correção monetária desde a data de cada desembolso, pelo índice da Tabela Prática do TJSP até 29/08/2024 e pelo índice IPCA a partir de 30/08/2024, conforme estabelecido no art. 389, parágrafo único do CC, e com juros demora a partir da citação, pelo índice de 1% ao mês até 29/08/2024 e pelo índice previsto no art. 406, §1º do CC a partir de 30/08/2024, tudo conforme alterações introduzidas pela Lei 14.905/2024, ratificando-se a liminar concedida às fls. 173/175, inclusive quanto às astreintes ali fixadas, limitadas ao teto de 30(trinta) dias. Ante a sucumbência e a causalidade, condeno as requeridas, solidariamente, ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.”.*

Inconformadas, recorrem as rés PERFIL ADM. E VENDAS LTDA. e CREDLAR CONSULTORIA EM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. No apelo de fls. 449/466, aduzem, em suma, a nulidade da sentença por ausência de apreciação do pleito de prescrição trienal (art. 206, § 3º, IV, CC) da pretensão do autor em ver restituída a comissão de corretagem, considerando que o contrato foi assinado em 04/12/2020 e a ação foi tão somente proposta aos 15 de julho de 2024. Ainda preliminarmente, invoca a ilegitimidade passiva da corretora de imóveis e da assessora em financiamento para responderem pela demanda, não havendo na inicial qualquer apontamento de ilícito praticado pelas apelantes; que as requeridas tiveram condutas e responsabilidades distintas; que eventual pedido envolvendo a comissão de corretagem e assessoria em financiamento adimplidas deverá ser tratado como ressarcimento por danos materiais a ser exigido exclusivamente da vendedora, vez que as ora apelantes não possuem qualquer responsabilidade pelos fatos narrados. Requereram a concessão de justiça gratuita.

Contrarrazões do autor às fls. 470/489.

À fl.493 foi mantido o indeferimento da Justiça Gratuita às apelantes, que recolheram o preparo devido às fls.498/499.

É O RELATÓRIO.

Conheço do recurso e lhe nego provimento, com observação.

Cuida-se de ação de resolução contratual com pedido de devolução dos valores pagos c.c. indenizatória ajuizada por compromitente comprador de imóvel contra a construtora, promitente vendedora, e as empresas de corretagem e assessoria imobiliária, objetivando a rescisão contratual, com devolução de valores pagos, em decorrência do atraso na conclusão da obra, não tendo sido entregue o imóvel até a data da propositura (julho de 2024).

O MM. Juízo *a quo* julgou a pretensão procedente, nos termos da r. sentença de fls.433/443, solução que não merece alteração.

Inicialmente, de fato, a r. sentença foi omissa quanto à alegação de prescrição da pretensão de reembolso da comissão de corretagem, contudo tal

tema não enseja a nulidade da mesma visto ser possível analisá-la nesta instância, o que se fará abaixo, com amparo no art. 1.013. § 4 do Código de Processo Civil.

Com efeito, registre-se que a relação jurídica em exame é de consumo, portanto, aplicáveis as disposições do Código de Defesa do Consumidor (CDC), cuja legislação tem por escopo a proteção especial da parte considerada hipossuficiente, técnica e economicamente. Dito isso, não há que se falar em prescrição. Esta Corte e o Colendo Superior Tribunal de Justiça coadunam do entendimento de que o prazo prescricional nos casos de responsabilidade contratual é de dez anos.

Nessa senda, ainda que haja discussão quanto à devolução da comissão de corretagem, não é caso de aplicar o prazo trienal, visto que a discussão destes autos não trata apenas da devolução da taxa, mas, sim, envolve descumprimento contratual, de modo que tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador, com vista ao retorno ao *status quo ante*.

Aliás, sobre o tema da prescrição, em casos análogos, já decidiu o C.STJ:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO. CULPA DA VENDEDORA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA.

1. Não se aplica a orientação do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da Taxa SATI decorre da rescisão do contrato por culpa da vendedora, porquanto tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador para volta ao status quo ante.

2. Pelo mesmo motivo também não se aplica a jurisprudência desta Corte apontada pela agravante sobre o termo inicial dos juros de mora a contar do trânsito em julgado, uma vez que não se cuida de pretensão de devolução de valores, decorrente de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador com alteração das obrigações assumidas. A incidência de juros de mora sobre os valores a serem devolvidos, cuidando-se de responsabilidade contratual, incide a partir da citação.

3. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp 1.699.501/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS VOTO Nº 9/12 DJe 7/12/2020, g.n.).

A preliminar de ilegitimidade passiva também não comporta acolhida.

As empresas rés atuaram como intermediadora e vendedora no fornecimento do bem e prestação de serviço, integrando a cadeia produtiva, devendo, assim, responder, solidariamente, pelos prejuízos suportados pelo consumidor, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

Portanto, as ora apelantes, que participaram do negócio, intermediando a compra e venda, constituem parte legítima para figurar no polo passivo da ação e responsável solidária pela devolução dos valores ao consumidor.

No mais, incontroversa a realização do contrato entre as partes, na modalidade de crédito associativo, sendo que a previsão de entrega do imóvel consta da cláusula 4.1 do contrato (fl.25), estipulando-se, para a Torre 02, trinta e seis meses, contados a partir da assinatura do 1º grupo de contrato de financiamento, com tolerância ainda fixada em 180 dias.

Conquanto, em que pese a fixação de data, nos termos acima mencionados, pela leitura das demais cláusulas do contrato, tem-se que tal prazo, em verdade, não era taxativo, porquanto estava jungido a condição de aceitação de financiamento pelo agente financeiro, CAIXA.

Quanto ao ponto, o Superior Tribunal de Justiça já consolidou entendimento a fim de caracterizar a abusividade de cláusula contratual que condiciona o prazo de entrega do imóvel à concessão do financiamento bancário, sendo imperioso o reconhecimento da nulidade da cláusula em questão. Pouco importa, no caso, a contratação no sistema de “crédito associativo”.

Tal questão foi analisada no Tema 996, no julgamento do REsp 1.729.593/SP:

“RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.”

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes:

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.

(...)

(Superior Tribunal de Justiça - REsp nº 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019). **(grifei)**

Ademais, o CDC veda a prática adotada pela construtora requerida, de não estipular um prazo certo e fixar o termo inicial a seu critério exclusivo. O art. 39 dispõe que: “Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: (...) XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério”. No mesmo sentido, as disposições dos artigos 47 e 51, inciso IV, da Lei Consumerista.

Neste sentido:

“Rescisão contratual c/c indenização por danos morais e materiais. Compromisso de venda e compra de imóvel. Apelo da Ré. Atraso na entrega do empreendimento. Incidência da Súmula 543 do STJ. Contrato firmado já sob a égide da Lei nº 13.786/2018. Previsão contratual de que a incorporação foi submetida a patrimônio de afetação. Irrelevância. Pacto que prevê retenção de 50% dos valores pagos. Inaplicabilidade ante a culpa pela rescisão imputada à Ré. Previsão de prazo para entrega do imóvel indeterminado, uma vez que condicionado à formalização de contrato de financiamento com instituição financeira. Cláusula que é abusiva, frente a disposições do CDC e foi corretamente afastada. Devolução de todos os valores pagos como medida que se impõe, sem qualquer retenção, excetuada a comissão de corretagem, pois prescrita a pretensão. Litigância de má-fé não caracterizada. Sentença de parcial procedência mantida. Honorários sucumbenciais majorados para 15% do valor atualizado da condenação (art. 85, § 11, do CPC). Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1022891-44.2023.8.26.0405; Relator (a): **João Pazine Neto**; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/02/2024; Data de Registro: 07/02/2024)

Também não se cogita isenção de responsabilidade das ora apelantes quanto ao noticiado pelo autor. Como exposto pelo magistrado “a

quo”, há relação de consumo entre as partes. Nesse contexto, a regra trazida pelo Código de Defesa do Consumidor é a responsabilidade solidária de todos aqueles que participam de algum modo na relação com o consumidor (parágrafo único, do art. 7º; arts. 18, 19 e parágrafos do art. 25).

A submissão do caso às normas protetivas previstas na citada legislação especial também respalda que, em se reconhecendo que a rescisão contratual decorreu de culpa da incorporadora, seja reconhecido inclusive a restituição dos valores dos serviços de corretagem e da taxa de assessoria de financiamento. Vale acrescentar que atuou a incorporadora na transação na qualidade de parceira da PERFIL e da CREDLAR para viabilizar a aquisição do imóvel pelo demandante e, por conta dessa colaboração comercial entre todas as requeridas, enlaçaram-se na cadeia de consumo, subsidiando que, em caso de culpa pela extinção, sejam responsáveis pela recomposição da contraparte ao *status quo ante*, em todos os aspectos, ante a solidariedade por falha no serviço prestado.

Em suma, a rescisão contratual decorreu do inadimplemento absoluto das rés. Portanto, no tocante à devolução dos valores pagos, nada há de ser alterado. Pela rescisão do ajuste ter se dado por culpa exclusiva da empreendedora e suas parceiras, que atuaram em conjunto perante o demandante, impõe-se, como já adiantado, que a quantia despendida pelo autor não sofra qualquer desconto ou retenção, o que inclui o desembolsado para pagamento de serviços de corretagem e de taxa de assessoria de financiamento, como forma de restituição das partes ao *status quo ante*.

Neste sentido, temos julgados:

DIREITO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COLETIVA DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍNCULO CONTRATUAL. EXTINÇÃO. CULPA. COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABRANGÊNCIA.

(...)

6. Ainda que, conforme tese repetitiva (Tema 938/STJ, REsp 1.599.511/SP) seja válida a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, referido pagamento é despesa administrativa da vendedora, que deve ser devolvido integralmente na hipótese de desfazimento do contrato por culpa da vendedora (precedentes) e considerado abrangido pelo percentual de 25% de retenção na culpa do comprador.

7. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 1.820.330/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira

Turma, julgado em 24/11/2020, DJe de 1/12/2020.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. DEVER DE INDENIZAR. REVISÃO. ENUNCIADO N.º 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR.

(...)

5. Segundo entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, mais precisamente no Recurso Especial n.º 1.599.511/SP, julgado sob o rito dos recursos repetitivos, é possível a transferência para o adquirente do imóvel da obrigação do pagamento da comissão de corretagem, desde que haja previsão contratual e seja o contratante devidamente informado acerca do encargo.

6. No entanto, nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, inclusive comissão de corretagem.

7. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

8. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1776797/RO, relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 21/09/2020).

Destarte, não demonstrado qualquer desacerto, impõe-se a manutenção integral da r. sentença.

Por fim, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, considerando-se a natureza da causa, o trabalho realizado pelos advogados e o grau de zelo dos profissionais, bem como as atuações em segundo grau, elevo os percentuais dos honorários advocatícios já fixados em primeiro grau para 12% do valor da condenação.

Posto isto, rejeitadas as preliminares, nego provimento ao recurso, com observação.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator