



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369231

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024083-17.2020.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes ANDRÉ LUÍS GONÇALVES BATISTA e ANA PAULA PATTA CARDOSO BATISTA, são apelados GRAZIANI CAMARGO BEGHINI RODRIGUES, PURE RESORTS ENSEADA PARNAÍBA LTDA., LCIB PROJETOS TURISTICOS E ECOLOGICOS LTDA e AMIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Processo nº: 1024083-17.2020.8.26.0405

Classe: Apelação Cível

Partes: é apelantes ANDRÉ LUÍS GONÇALVES BATISTA E

OUTRO, são apelados GRAZIANI CAMARGO BEGHI-NI RODRIGUES e PURE RESORTS ENSEADA PAR-NAÍBA LTDA. E OUTROS

Foro/Vara de origem: Foro de Osasco - 3ª Vara Cível

Nº do processo na origem: 1024083-17.2020.8.26.0405

Voto nº: 1024083-17

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente a pretensão autoral, declarando rescindido o contrato de compra e venda de cota imobiliária (fração) de unidade em regime de multipropriedade por culpa das empresas requeridas, condenando-as ao ressarcimento de valores e ao pagamento de danos morais, além de custas processuais e honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em a responsabilidade do administrador não sócio, a inclusão da multa contratual e a minoração dos honorários sucumbenciais.

III. Razões de Decidir

3. A responsabilidade da ré Graziani foi afastada, pois não houve comprovação de abuso da personalidade jurídica, conforme art. 50 do CC, não se aplicando a teoria menor da desconsideração da personalidade jurídica, no caso específico.

4. Inversão da multa contratual correspondente a 20% do preço corrigido do contrato, conforme cláusula contratual. Tema nº 971.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se parcial provimento ao recurso para condenar as rés ao pagamento da multa contratual.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade do administrador não sócio requer comprovação de abuso da personalidade jurídica. 2. A cláusula penal deve ser aplicada de forma inversa em caso de inadimplemento do vendedor.

Verba honorária fixada em valor razoável.

Legislação Citada:

CPC, art. 487, I; art. 50.º do CC; Art. 85, § 2º.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp n. 1.860.333/DF, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 11/10/2022.

TJSP, Apelação Cível nº 1004023-84.2023.8.26.0286, Rel. Des. Carlos Alberto de Salles, j. 16/12/24. ”

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 770/777, que julgou procedente a pretensão inicial em relação a três réus e improcedente em relação a uma das rés, conforme o dispositivo que a seguir se colaciona:

"Pelo exposto, nos termos do art. 487, inc. I, do CPC, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a pretensão autoral para, improcedendo a ação com relação a Graziani Camargo Beghini Rodrigues:

a) DECLARAR rescindido o contrato celebrado entre as partes, por culpa das empresas requeridas;

b) CONDENAR, solidariamente, as corrés PURE RESORTS ENSEADA PARNAÍBA LTDA., LCBI PROJETOS TURÍSTICOS E ECOLÓGICOS LTDA. E AMIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. a ressarcirem aos autores todos os valores efetivamente despendidos, a serem oportunamente apurados em sede de cumprimento de sentença, devendo ocorrer atualização monetária pela Tabela Prática do E. TJSP desde cada desembolso e acréscimo de juros moratórios de 1% ao mês, desde a citação;

c) CONDENAR, solidariamente, as corrés PURE RESORTS ENSEADA PARNAÍBA LTDA., LCBI PROJETOS TURÍSTICOS E ECOLÓGICOS LTDA. E AMIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. no pagamento, a cada um dos autores, de reparação por danos morais de R\$ 10.000,00, com correção monetária pela Tabela Prática do E. TJSP desde esta sentença e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação;

Arcando, as empresas requeridas, com as custas e despesas processuais, e honorários advocatícios de 15% do valor da condenação (danos materiais e morais), e a autora com os honorários ao procurador de Graziani, de 10% do valor da causa, atualizado."

Inconformada, a parte apelante sustenta a responsabilidade patrimonial da ré Graziani Camargo Beghini Rodrigues, enquanto administradora de sociedade, pois tinha total conhecimento e poder de gestão enquanto as vendas fraudulentas ocorriam. Pede, ainda, a reforma da sentença para incluir na condenação a multa contratual e serem minorados os honorários sucumbenciais.

Recurso tempestivo, preparado e com contrarrazões de uma das rés.

É o relatório.

Passo ao voto.

O recurso da parte autora merece parcial provimento.

Trata-se de rescisão de contrato de compra e venda de cota imobiliária (fração) de unidade em regime de multipropriedade, por culpa da vendedora.

Insurge-se a parte autora contra a improcedência da ação em relação à ré Graziani, administradora da corrê.

Aplica-se ao caso a legislação consumerista.

Todavia, na hipótese dos autos, em relação ao administrador não sócio, deve ser observada se os requisitos previstos no art. 50 do CC se encontram presentes, não se aplicando ao caso a teoria menor da desconsideração da personalidade jurídica (art. 28, § 5º, do CDC), consoante entendimento do Col. STJ:

“RECURSO ESPECIAL (ART. 105, INC. III, “a” e “c”, da CRFB/88) - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA ACOLHIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INSURGÊNCIA DOS ADMINISTRADORES NÃO-SÓCIOS. TEORIA MENOR DA DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - AUSÊNCIA DE PREVISÃO NORMATIVA ESPECÍFICA PARA APLICAÇÃO DO § 5º DO ART. 28 AOS ADMINISTRADORES NÃO-SÓCIOS - IMPOSSIBILIDADE DE INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA.

Hipótese: incidente de desconsideração da personalidade jurídica requerido com fulcro no artigo 28, parágrafo 5º, do Código de Defesa do Consumidor, e acolhido pelas instâncias ordinárias, à luz da teoria menor, para responsabilização de administradores não-sócios.

1. O parágrafo 5º do artigo 28 do Código de Defesa do Consumidor, lastreado na teoria menor, é autônomo em relação ao caput e incide em hipóteses mais amplas/flexíveis, isto é, sem a necessidade de observância aos requisitos como abuso da personalidade jurídica, prática de ato ilícito ou infração à lei ou estatuto social; aplica-se, portanto, em casos de mero inadimplemento em que se observe, por exemplo, a ausência de bens de titularidade da pessoa jurídica, hábeis a saldar o débito. Com efeito, dada especificidade do parágrafo em questão, e as consequências decorrentes de sua aplicação - extensão da responsabilidade

obrigacional -, afigura-se inviável a adoção de um interpretação extensiva, com a atribuição da abrangência apenas prevista no artigo 50 do Código Civil, mormente no que concerne à responsabilização de administrador não sócio.

1.1 "O art. 50 do CC, que adota a teoria maior e permite a responsabilização do administrador não-sócio, não pode ser analisado em conjunto com o parágrafo 5º do art. 28 do CDC, que adota a teoria menor, pois este exclui a necessidade de preenchimento dos requisitos previstos no caput do art. 28 do CDC permitindo a desconsideração da personalidade jurídica, por exemplo, pelo simples inadimplemento ou pela ausência de bens suficientes para a satisfação do débito. Microssistemas independentes". (REsp n. 1.658.648/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/11/2017, DJe de 20/11/2017)

1.2 Na hipótese, a partir da leitura da decisão proferida pelo magistrado singular e do acórdão recorrido, observa-se que a desconsideração da personalidade jurídica operou-se com base exclusivamente no artigo 28, parágrafo 5º, do Código de Defesa do Consumidor (teoria menor), ante a ausência de bens penhoráveis de titularidade da executada, não tendo sido indicada, tampouco demonstrada, pelos requerentes, a prática de qualquer abuso, excesso ou infração ao estatuto social e/ou à lei.

2. RECURSO ESPECIAL conhecido e provido, a fim de reformar o acórdão recorrido para afastar os efeitos da desconsideração da personalidade jurídica de JFE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em relação aos recorrentes, pessoas naturais, na condição de administradores não sócios." (STJ, REsp n. 1.860.333/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 11/10/2022, DJe de 27/10/2022).

Destarte, diante da ausência de comprovação da prática das condutas descritas no art. 50, do CC, não há como responsabilizar o administrador não sócio da empresa, pois ausente demonstração, nos autos, de abuso da personalidade jurídica pela ré, ou ainda, de eventuais benefícios obtidos por esta decorrente da suposta conduta.

Quanto à multa contratual, com razão a parte autora, pois, diante da interpretação lógico-sistemática da petição inicial, com a extração daquilo que a parte efetivamente pretende obter com a demanda, reconhece-se o pedido de condenação da ré ao pagamento da multa contratual, conforme constou na petição inicial.

No caso concreto, a parte autora faz jus ao pagamento da multa contratual, correspondente a 20% do preço corrigido do contrato, consoante previsto na cláusula IV, parágrafo 2.º, do contrato (pag. 113), em conformidade com entendimento do C. STJ, consolidado no Tema nº 971:

“No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial”.

Nesse sentido, assim já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. NÃO APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97. RETENÇÃO DE VALORES. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. Sentença reformada em parte. Insurgência da ré contra sentença de procedência. Sentença reformada em parte. 1. CERCEAMENTO DE DEFESA. Afastamento. Pedido genérico de produção de provas. 2. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. Fatos indicados pela apelante (atrasos decorrentes da pandemia de Covid-19, alterações pela Administração Pública e problemas com a companhia de saneamento) que configuram fato fortuito interno, não justificando o atraso na entrega do lote. Aplicação da Súmula 161 deste Tribunal. Atraso na conclusão das obras do loteamento por culpa da apelante. Prorrogação do prazo para até quatro anos que não tem cabimento, porque se refere ao prazo firmado entre vendedora e o Poder Público Municipal, não alterando unilateralmente o contrato de compra e venda. Condenação da ré à devolução integral de valores à luz do princípio da reparação integral previsto no CDC, com juros de mora desde a data de citação. Manutenção. 3. NÃO APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97. Não cabimento da aplicação dos dispositivos quanto à execução extrajudicial, limitadas ao caso de inadimplemento do devedor fiduciário. 4. RETENÇÃO DE VALORES. Não cabimento de retenção de valores, pela vendedora, a título de comissão de corretagem, documentação, arras e indenização pela fruição. 5. VALORES. Retificação da sentença apenas para constar que a quantia paga pela aquisição do imóvel é R\$ 36.681,13 (e não R\$ 41.049,80). Diferença (R\$ 4.368,67)

que diz respeito aos valores de IPTU do imóvel, que devem ser comprovados em liquidação, nos termos da sentença. 6. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. Manutenção. Inversão reconhecida nos TEMAS 970 e 971 do STJ. Existência de cláusula penal no contrato em caso de inadimplemento dos autores (R\$ 10.520,00), sem previsão específica no caso de inadimplemento da vendedora. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação Cível nº 1004023-84.2023.8.26.0286, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Alberto de Salles, j. 16/12/24);

Por fim, a verba honorária fixada em 1.º grau, correspondente a 10% sobre o valor da causa, em favor da ré Graziani, também se mostra razoável, e consoante com as peculiaridades do feito, nos termos do art. 85, § 2º do CPC, considerando o tempo da tramitação da ação e ausência da necessidade de dilação probatória.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, *para condenar as rés, solidariamente, a pagarem à parte autora a multa contratual correspondente a 20% sobre o valor do contrato, mantida a verba sucumbencial fixada em 1.º grau.*

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator