



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
31ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000372839

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1001611-26.2021.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante CHARLYES NUNES MASUCHETTE, são apelados ATLÂNTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA e ERBE INCORPORADORA 019 S.A..

ACORDAM, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, com observação, V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

PAULO AYROSA
RELATOR
ASSINATURA ELETRÔNICA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
31ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1001611-26.2021.8.26.0554

Apelantes: CHARLYES NUNES MASUCHETTE e OUTRA

Agravados: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A. e OUTRA

Comarca: Santo André – 2ª Vara Cível

Juiz(a): Luís Fernando Cardinale Opdebeeck

V O T O Nº 56.101

APELAÇÃO – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO COMERCIAL – UNIDADE EM REDE HOTELEIRA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – INCIDÊNCIA DAS NORMAS DO CDC – RECONHECIMENTO – VÍCIO CONTRATUAL – DOLO E ERRO – INEXISTÊNCIA – CONTRATOS HÍGIDOS – DANO MATERIAL E MORAL NÃO CARACTERIZADOS - RECURSO NÃO PROVIDO – COM OBSERVAÇÃO.

Considerando-se a vulnerabilidade dos autores frente às rés, pertinente a incidência das normas do CDC ao caso;

Ausente prova de qualquer vício nos contratos firmados entre os autores e as rés, em especial os invocados dolo e erro, impõe-se o reconhecimento de sua validade;

Ante a higidez dos contratos, e da inexistência de prova de qualquer dano material ou moral deles decorrentes, aliada à quitação fornecida pelos autores, não há que se cogitar de indenização a tais títulos;

Julgada improcedente a apelação, de rigor a elevação dos honorários advocatícios.

CHARLYES NUNES MASUCHETTE e JAQUELINE BORGES CALDEIRA MASUCHETTE propuseram ação de rescisão contratual, c/c devolução de valores pagos frente à **BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.** (atual ERBE INCORPORADORA 019 S.A.) e **ATLANTICA HOTELS INTERNACIONAL LTDA.**, julgada improcedente nos termos da r. sentença

de fls. 1.170/1.174, condenados os autores ao pagamento dos ônus de sucumbência, eleitos os honorários advocatícios em 10%, sobre o valor da causa.

Inconformados, apelam os autores (fls. 1.185/1.203). Alegam, em suma, que ao caso devem ser aplicadas as normas do CDC, ante a sua vulnerabilidade frente às rés; dizem que o contrato firmado com as apeladas é nulo por vício (dolo e erro), considerando-se que foram induzidos a erro, com promessa de lucros e de venda de aproximadamente 80% das unidades do empreendimento, quando em verdade, à época, a venda era de meros 30%, aliado ao fato de que inexistia autorização da CVM para a comercialização das unidades do empreendimento, o que caracteriza a nulidade do contrato, nos termos do art. 138, do CC; afirmam que a posse dos imóveis adquiridos foi realizado com atraso, em data posterior àquela constante do contrato; dizem que a cobrança de taxas pré-operacionais e de fundo de reposição são abusivas, visto que violadoras da norma do art. 421, do CC, pela qual os contratos têm uma função social, sendo um instrumento de justiça e equilíbrio social, o que foi desrespeitado; por fim, invocam precedentes jurisprudenciais e buscam o provimento da apelação.

O recurso foi contrariado, pugnando as apeladas pelo seu não provimento (fls. 1.245/1.262 e 1.290/1.263).

A apelada ERBE se opôs ao julgamento virtual (fls. 1.298).

Os apelantes, intimados, complementaram o valor do preparo (fls. 1.302).

É O RELATÓRIO.

Conheço do apelo e lhe nego provimento.

Trata-se de ação de rescisão contratual e devolução de valores pagos, na qual os autores pretendem rescindir contrato de compra e venda de imóvel, e receber indenização por danos materiais e morais.

Alegam, em resumo, que foram induzidos em erro, com promessa de

retorno financeiro de seu investimento, o que não se efetivou, aliado à entrega extemporânea do empreendimento e cobrança de valores indevidos e não justificados.

Primeiramente, é de se reconhecer a incidência das normas consumeristas, previstas no Código de Defesa do Consumidor, ao caso, ante a discrepância técnica entre as partes e a vulnerabilidade dos autores frente às rés, especialistas na área imobiliária e de hotelaria. Todavia, a sua incidência no caso não altera a conclusão obtida pelo douto juiz de primeira instância com as provas coligidas nos autos, como exposto em sua sentença.

Com efeito, tinham os autores/apelantes, plena ciência, nos termos dos contratos, do negócio que pactuaram com as recorridas, relacionado à exploração comercial de imóvel em condomínio, em um *pool* imobiliário, destinado à hotelaria. Tanto assim que, apesar do atraso na data prevista para a conclusão das obras e entrega das chaves, para que o início da operação ocorresse, quitaram as suas obrigações e firmaram quitação relativa às todas as obrigações da incorporadora ERBE, no ano de 2016 (fls. 447).

Pela documentação ofertada pelos apelantes com a inicial, resta evidenciado que a razão da propositura desta ação foi a sua insatisfação com a administradora do condomínio, ante a cobrança de taxa de administração que inviabilizava o negócio e não atendia à sua expectativa de lucro, ou seja, a aquisição das duas unidades no empreendimento não lhes proporcionava a lucratividade almejada e, diga-se, jamais garantida pela parte ré.

Em relação das mencionadas taxas, que seriam abusivas, foram decorrentes da instalação do condomínio, realizada aos 22.09.2015, como se extrai de sua ata (fls. 84/87).

Ora, como anotado na sentença, não se vislumbra a caracterização de dolo por parte das empresas apeladas, nem mesmo erro, a justificar a nulidade aqui invocada, igualmente não se constatando que os contratos tenham qualquer vício ou firam a boa-fé objetiva ou comutatividade, nos termos do art. 421, do CC.

Assim, diante da higidez contratual, impertinente se mostra a pretensão dos recorrentes em que seja declarada nulo o contrato de venda e compra estabelecido entre as partes, como também o de administração hoteleira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
31ª Câmara de Direito Privado

firmado com a corrê e, ante a inexistência de ato ilícito por parte destas, porquanto não comprovado pelos autores, improcedente, igualmente, a pretensão indenizatória por dano material e moral.

Por fim, ante a improcedência da apelação, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, elevo a verba honorária sucumbencial para 12% sobre o valor atualizado da causa, mantida no mais a r. sentença.

Posto isto, nego provimento ao recurso, com observação.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator