



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377059

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000864-90.2021.8.26.0420, da Comarca de Paranapanema, em que é apelante MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado MARCELO MENDES DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000864-90.2021.8.26.0420

Comarca: Paranapanema (Vara Única).

Apelante: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelado: Marcelo Mendes de Oliveira.

Voto nº 31.652

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RECURSO DESPROVIDO. Apelação interposta contra sentença que rescindiu contrato de construção de imóvel por culpa dos requeridos e condenou os réus ao pagamento de R\$ 127.702,92, além de custas, despesas processuais e honorários advocatícios. A Momentum Empreendimentos Imobiliários apelou, alegando ausência de relação com a construtora contratada e que não pode ser responsabilizada por atraso de obra realizado por terceira empresa. A relação jurídica entre as partes caracteriza-se como de consumo, com o autor como consumidor e as rés como fornecedoras, conforme o Código de Defesa do Consumidor. A responsabilidade solidária decorre da integração na cadeia de fornecimento e da teoria da aparência. A indicação de construtora credenciada vincula o fornecedor à execução do serviço. Artigos 7º, parágrafo único, 12, 25, § 1º, e 28, do Código de Defesa do Consumidor. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a sentença de fls. 629/639, de relatório adotado, que julgou parcialmente procedente o pedido “*para, RESCINDIR o contrato referente à construção do imóvel, por culpa dos requeridos, e CONDENAR os réus, de forma solidária, ao pagamento do valor de R\$ 127.702,92, com correção monetária pela tabela prática do E. TJSP desde o desembolso e juros de 1% ao mês desde a citação*”.

Diante da sucumbência preponderante, condenou as rés, ainda, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da condenação.

Inconformada, a Momentum Empreendimentos Imobiliários apelou, alegando, em síntese, que não há relação entre a recorrente e a construtora contratada pelo autor, não há cadeia de fornecimento ou promessa de resultado da construção; que apenas zela pelo cumprimento dos Regulamentos do Loteamento, mas não interfere nas obras contratadas pelos proprietários de lotes; que não pode ser responsabilizada por atraso de obra realizado por terceira empresa; que a solidariedade não se presume, resulta da lei ou da vontade das partes (art. 265 do CC).

Contrarrazões a fls. 673/690, com preliminar de deserção.

É o relatório.

De início, rejeita-se a preliminar de deserção, uma

vez que, conforme o cálculo de fl. 693, houve recolhimento suficiente do preparo.

O autor celebrou contrato de compra e venda com a RVM Empreendimentos Imobiliários Ltda., representada pela corré Momentum Empreendimento Imobiliários Ltda. para aquisição do lote 19, quadra IO, do empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII (fls. 21/28), inscrevendo-se no programa CASA PRONTA = LOTE QUITADO, consistente na quitação do saldo devedor do lote no caso de construção no mesmo, obedecidas algumas condições (fls. 34/43).

Além disso, celebrou *contrato para elaboração do projeto arquitetônico e contrato por obra certa ou para execução de determinado serviço* com a corré I9 Obras EIRELI (fls. 53/58).

Incontroverso o inadimplemento contratual da I9 Obras EIRELI, que não concluiu a obra no prazo prometido.

A questão recursal cinge-se à obrigação solidária da Momentum Empreendimento Imobiliários Ltda. pelo prejuízo suportados pelo autor em razão da demora na conclusão das obras.

Conforme documentos de fls. 45/52, a corré I9 é especializada em construções de casa e **“CREDENCIADA MOMENTUM”**.

Inegável que a relação jurídica havida entre as partes se caracteriza como de consumo e que o autor se enquadra como consumidor e as rés como fornecedoras de produtos e serviços, nos exatos termos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

O sistema de proteção ao consumidor amplia a

responsabilidade civil, alcançando todos os envolvidos na cadeia produtiva uma vez apurado defeito do produto/serviço, como se extrai dos artigos 7º, parágrafo único, 12, 25, § 1º, e 28, do Código de Defesa do Consumidor.

A Momentum Empreendimento Imobiliários Ltda., integrante da cadeia de fornecimento, na qualidade de vendedora do lote, responsável pela campanha CASA PRONTA = LOTE QUITADO e credenciadora da I9 Construções, responde solidariamente pelos danos suportados pelo autor.

Ademais, como bem observado pelo juízo de origem, **“é certo que os documentos juntados aos autos demonstram que pela Teoria da Aparência, a loteadora se colocou como garantidora da empreita, ao apresentar a Campanha "Casa Pronta Lote Quitado" prometendo quitação do lote em caso da construção ser realizada no prazo de 30 meses (fls. 34). O próprio gerente de vendas da corré Momentum indicou a empresa I9, apresentando o corréu Bruno, proprietário da empresa construtora, indicando sua rapidez e bons precedentes.**

(...)

Qualquer informação fornecida pelo fornecedor ao consumidor vinculam o mesmo, nos termos do artigo 30 do C.D.C., sendo que se o próprio representante da Momentum indicou a construtora I9 como confiável e de qualidade, estando dentro de seu próprio empreendimento, deve se responsabilizar pela não execução do serviço.

Embora não se trate de venda casada, já que não era obrigatório a contratação da construtora, a oferta de quitação do lote em caso de construção do imóvel dentro do prazo de 30 meses e a indicação da construtora feita pelo preposto da empresa, no interior do empreendimento era atrativo irrecusável por parte do consumidor, que ludibriado, imaginou que aquela equipe de construção fosse de confiança.

Não se trata de mera indicação, mas sim de verdadeira fidúcia ao nomear os profissionais credenciados, fazendo com que o consumidor acredite que a própria Momentum garante a execução da obra.

E assim, pela teoria da aparência é responsável pela inexecução da mesma, já que a autora contratou construtora indicada pela Momentum.”

Desse modo, é evidente que a Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., ao integrar a cadeia de fornecimento e se posicionar como responsável pela indicação da construtora I9 Obras EIRELI, responde solidariamente pelos danos sofridos pelo autor em razão da inexecução da obra contratada.

A teoria da aparência, aplicada ao caso, reforça a responsabilidade da Momentum, a qual, ao se apresentar como garantidora da empreitada e ao indicar a construtora como confiável, vinculou-se diretamente à execução do serviço.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e majoro os honorários devidos ao patrono do autor para 15% do valor da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condenação, na forma do artigo 85, §11º, Código de Processo Civil.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —