



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380915

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002998-54.2021.8.26.0529, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que é apelante/apelado BRL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, são apelados/apelantes SP 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS e URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), Apelados YUJI MÁRIO IVANAGA e MARIA ROSA KIYOKO IVANAGA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso da BRL Partners e negaram provimento ao recurso da Urbplan. V.U.**

, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1002998-54.2021.8.26.0529
Parte Apelante: BRL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO
EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO
PADRONIZADOS E URBPLAN
DESENVOLVIMENTO URBANO S/A LTDA.
Parte Apelada: YUJI MÁRIO IVANAGA E OUTRO
Comarca: SANTANA DO PARNAÍBA
Voto nº 01128

***APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO
DECLARATÓRIA DE RESCISÃO
CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE
QUANTIA PAGA – ATRASO NA ENTREGA
DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO –***

Sentença de parcial procedência para declarar a rescisão do contrato com o retorno das partes ao estado anterior, ou seja, a devolução dos imóveis para as requeridas e a devolução dos valores pagos aos autores e condenar os requeridos a restituírem os valores pagos a título de IPTU e taxas associativas – Irresignação das requeridas – Preliminar de ilegitimidade passiva da BRL Partners acolhida – Ausência de participação do fundo de investimento na relação contratual e de demonstração de que a cessão de crédito incluiu o crédito dos autores – Mérito - Inaplicabilidade do Tema 1.095, do C. Superior Tribunal de Justiça por ausência de constituição do devedor em mora - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor na espécie, com observância do seu artigo 53, bem como das Súmulas 1, 2 e 3 do E. TJSP e da súmula 543 do C. STJ - Rescisão contratual por culpa da vendedora em razão do atraso na entrega do empreendimento imobiliário – Retorno das partes ao status quo ante – Tributos e encargos do imóvel que não podem ser cobrados dos adquirentes antes da imissão

na posse

– Sentença parcialmente reformada –
**RECURSO DA BRL PARTNERS PROVIDO
E RECURSO DA URBPLAN NÃO
PROVIDO.**

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por BRL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS e por URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A LTDA contra a r. sentença proferida às fls. 1.592/1.603, cujo relatório ora se adota, que julgou parcialmente procedente a ação para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, retornando-as ao estado anterior, determinando que a parte autora devolva os imóveis às rés e que as rés promovam a devolução dos valores pagos ao autor, a título de preço, devidamente corrigidos desde o desembolso e com juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação, em parcela única, além de condenar as requeridas na restituição dos valores pagos a título de IPTU e taxas associativas.

Irresignados, apelaram BRL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS e URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A LTDA

A BRL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS recorre sustentando, em breve síntese, a sua

ilegitimidade passiva *ad causam* por ausência de relação jurídica com o apelado. Discorre que é um fundo de investimento e que o crédito da URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A LTDA contra o apelado nunca lhe foi cedido. Desta forma, aduz que inexistente pertinência subjetiva para figurar no polo passivo da presente demanda, por não ser construtora ou incorporado e por não ter dado causa ao atraso da obra. No mérito, alega a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor por não figurar como prestador de serviço e por não ter intervindo na cadeia de consumo, como também por não ter responsabilidade pela contratação ou pelo atraso na obra. Cita precedentes. Assim, requer o provimento do recurso para acolher a preliminar de ilegitimidade ou, subsidiariamente, para que a ação seja julgada totalmente improcedentes.

Por sua vez, apela a URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A LTDA aduzindo, em resumo, que deve ser definido algum percentual de retenção uma vez que a rescisão contratual se deu por culpa dos adquirentes que se encontravam inadimplentes. Além disso, informa que os próprios autores pleitearam a devolução de apenas 90% dos valores pagos. Cita precedentes. Portanto, requer o provimento do recurso para que seja fixado um percentual de retenção e que seja afastado a determinação de reembolso dos valores de IPTU e taxas associativas.

Recursos tempestivos, devidamente preparados e processados com a resposta da parte adversa às fls. 1.656/1.660 e 1.661/1.666.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal da BRL PARTNERS comporta provimento para reconhecer a sua ilegitimidade passiva *ad causam*.

Pertinente à ilegitimidade passiva da BRL PARTNERS, não demonstrou a parte autora que o fundo de investimento requerido tenha intervindo na relação contratual objeto desses autos (fls. 43/67).

Alegaram os autores em sua exórdia que “*obtiveram informações de transferência (cessão) dos direitos e obrigações do contrato em questão para a terceira requerida BRL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIO*”. Todavia, referida cessão de crédito não restou comprovada nos autos.

Ademais, não restou demonstrada qualquer pertinência subjetiva do fundo de investimento com os motivos que culminaram no pedido de rescisão do compromisso particular de compra e venda em razão do atraso na entrega do empreendimento imobiliário.

Assim sendo, ausente demonstração de que tenha

participado da relação contratual questionada ou que tenha lhe sido
cedido os créditos da URBPLAN contra os consumidores, de rigor o
reconhecimento da sua ilegitimidade passiva.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Rescisão por culpa das vendedoras. Sentença de procedência. Inconformismo das rés. Preliminar de ilegitimidade passiva da corré BRL Partners. Acolhimento. Cessão de crédito que não incluiu o crédito dos autores. Ausência de participação na relação contratual. Ilegitimidade da parte reconhecida. Mérito. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Inaplicabilidade da Lei nº 9.514/97 e do Tema 1095, do STJ. Compradores inadimplentes, mas ausente constituição em mora. Atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento comprovado. Termo de Vistoria de Obras (TVO) expedido em 09/09/2014. Laudo de constatação datado de 2017 comprova a inexistência de rede de esgoto e outras inconformidades. Ausência de prova da conclusão das obras. Culpa das vendedoras reconhecida. Devolução integral das quantias pagas. Súmula 543 do STJ. Devolução de valores pagos a título IPTU e taxas associativas. Cabimento. Posse não ocorreu. Restituição devida. Termo inicial dos juros de mora. Citação (art. 405 do CC). Precedentes envolvendo o mesmo empreendimento. Recurso da corré BRL Partners provido e recursos das corrés SP-03 Empreendimentos e CST desprovidos.

(TJSP; Apelação Cível
1000692-15.2021.8.26.0529; Relator (a): Hertha
Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de
Direito Privado; Foro de Santana de Parnaíba - 3ª

Vara Cível; Data do Julgamento: 20/08/2024; Data de Registro: 21/08/2024).

Superada a questão preliminar, passa-se a analisar o mérito recursal.

Cuida-se de ação declaratória de rescisão contratual c/c restituição de quantia paga ajuizada por YUJI MÁRIO IVANAGA E OUTRO em face de URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A LTDA e de BRL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, objetivando a rescisão do contrato de compra e venda do Lote nº 8, da Quadra C e do Lote nº 11, da quadra B desde 22/12/2019, com o reconhecimento de culpa recíproca da parte a fim de que retornem ao *status quo ante*, ou seja, com devolução de 90% dos valores pagos, com juros de mora e correção monetária desde cada desembolso, bem como a restituição dos valores pagos a título de IPTU e taxa associativa.

Pois bem.

No presente caso, reconheceu a r. sentença que a rescisão do compromisso de compra e venda ocorreu por culpa imputada exclusivamente à empresa requerida. Isso porque, entendeu que houve atraso na execução do cronograma das obras, senão vejamos:

“Observa-se que a cláusula 2.1.3, item “e” do ajuste (fl. 45) estipula que a execução das obras de infraestrutura demoraria 24 meses, conforme cronograma aprovado pela Prefeitura e não a

partir da aprovação do referido cronograma.

Segundo a cláusula 10.1 do contrato (fl. 59), essas obras consistiriam em terraplenagem das ruas, drenagem das águas pluviais, demarcação de lotes e demais áreas, sistema de abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto, pavimentação do sistema viário, guias e arjetas, paisagismo do sistema viário, rede de energia elétrica e iluminação pública. A cláusula 10.2, de outra parte, estabelece que essas obras seriam realizadas em conformidade com o cronograma aprovado pela Prefeitura, pelo que se percebe que a verificação de eventual atraso dependeria da análise do cronograma da obra, a demandar, se ajuizada anteriormente a demanda, a realização de prova pericial.

Ocorre que a demanda foi ajuizada em 01/06/2021 de forma que, se concluídas as obras, ainda que com atraso, não caberia mais o pedido de rescisão e sim apenas eventual indenização.

Todavia, no caso em apreço, segundo a inicial, quando ajuizada a presente ação as obras ainda não tinham sido concluídas, de forma que possível a resolução contratual por inadimplemento, máxime em função do que comprovaram os documentos juntados aos autos.

Destarte, nessa linha, o TVO emitido não representa a realidade do ocorrido no empreendimento, conforme se pode notar também no laudo de engenharia civil datado de junho/2020 (fls 1471), no qual constou, entre outras várias coisas, que o empreendimento sequer apresentava abastecimento de água. Possível concluir, por conseguinte, que mais de 04 anos depois do prazo ajustado, as obras não tinham sido integralmente concluídas.

Ademais, os requeridos sequer demonstraram que, até o momento da propositura da demanda, quase 07 anos depois do prazo, foram devidamente entregues as obras, de forma que é de se acolher o pedido de rescisão, retornando as partes ao estado anterior.

De rigor, portanto, a devolução dos valores pagos, com correção monetária a contar dos respectivos pagamentos e juros de mora legais a contar da citação. Ato contínuo, a restituição deve se dar de forma integral, na forma da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, eis que a rescisão se deu por culpa do promitente vendedor, em parcela única, conforme Súmula 02 do TJSP aplicadas ao Direito Privado”.

Com efeito, restou comprovado o atraso na entrega do empreendimento imobiliário que culminou até a data do ajuizamento da presente ação.

Ainda que os autores tenham realizado pedido de reconhecimento de culpa recíproca em razão do seu parcial inadimplemento no momento do ajuizamento da ação, a instrução probatória comprovou que não houve a entrega do empreendimento imobiliário no modo avençado contratualmente.

Ademais, demonstraram os autores que tentaram de inúmeras formas resolverem a questão do inadimplemento sem sucesso, sendo necessário o ajuizamento da presente ação.

Deste modo, ausente prova em sentido contrário ou
cabal demonstração da conclusão das

obras, de rigor o reconhecimento da culpa da vendedora em razão do atraso na entrega do empreendimento.

Acerca do assunto, as Súmulas 1, 2 e 3 deste Egrégio Tribunal de Justiça dispõem que:

“O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem” (Súmula 1).

“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição” (Súmula 2).

“Reconhecido que o promissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção” (Súmula 3).

E a Súmula nº 543 do Col. STJ estabelece que:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao CDC, 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.x

Portanto, demonstrado está o inadimplemento do contrato por culpa exclusiva da parte vendedora sendo cabível a sua rescisão com a restituição das quantias pagas de forma integral.

Nesse sentido são os precedentes desta Seção de Direito Privado em caso assemelhado, senão vejamos:

“PRESCRIÇÃO - Inocorrência - Rescisão contratual c.c. restituição de valores - Inadimplemento contratual da parte vendedora - Aplicação da regra geral prevista no art. 205 do Código Civil também para a restituição da comissão de corretagem - Preliminar rejeitada. ILEGITIMIDADE PASSIVA - Inadmissibilidade - Relação de consumo - Rés que atuam em cadeia de fornecedores - Responsabilidade solidária - Preliminar repelida. COMPRA E VENDA - Rescisão contratual c.c. restituição de valores e indenização por lucros cessantes - Procedência do pedido - Inconformismo das rés - Acolhimento parcial - Atraso na entrega da obra - Ausência de caso fortuito ou força maior - Rescisão do contrato por culpa da parte vendedora - Devolução integral dos valores pagos pelo autor - Inteligência da Súmula 543 do Colendo Superior Tribunal de Justiça - Descabimento de lucros cessantes, sob pena de enriquecimento ilícito do autor - Sucumbência recíproca - Sentença reformada em parte para excluir da condenação os lucros cessantes e para redefinir as verbas de sucumbência. Preliminares rejeitadas e recurso provido em parte.”

(Apelação Cível 1003185-59.2021.8.26.0045, 5ª Câmara de Direito Privado, Relator J.L. Mônaco da Silva, j. 08.09.2022).

“ILEGITIMIDADE PASSIVA. Corrés apelantes que alegam ilegitimidade passiva em relação aos demais pedidos que não se referem a devolução de comissão de corretagem e taxa SATI. Sentença que apenas condenou a construtora ré nos demais pedidos. Ausência de interesse recursal. Matéria não conhecida. PRESCRIÇÃO. Comissão de corretagem e taxa SATI. Prazo trienal. Art. 206, §3º, IV, CC. REsp 1.551.956. Termo inicial que corresponde à data do atraso, em caso de rescisão por culpa da vendedora. Prejudicial afastada. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DEVOLUÇÃO DE VALORES. COMISSÃO DE CORRETAGEM E SATI. Atraso na entrega de obra. Validade da comissão de corretagem, desde que informado o comprador. Cobrança abusiva da SATI. REsp 1.599.511-SP, STJ. Pedido de reserva convertido em contrato de prestação de serviços de corretagem imobiliária após assinatura do compromisso. Valores da comissão de corretagem previstos em planilha de cálculo da unidade imobiliária assinada pelo proponente na mesma data em que foi celebrado o compromisso de compra e venda. Autor que tem direito à devolução integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem, ainda que destacado o valor do contrato, ante a culpa da vendedora pela rescisão. Sentença mantida. Honorários recursais fixados em R\$1.000,00 para cada ré apelante. Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, não provido.”

(Apelação Cível 0001497-02.2015.8.26.0268, 5ª Câmara de Direito Privado, Relatora: Fernanda Gomes Camacho, j. 17.12.2021)

Desfeito o negócio a pedido do adquirente, por culpa exclusiva da ré, que não cumpriu com a obrigação contratual, impõe-se o retorno das partes ao estado anterior, com devolução de todos os valores pagos comprovados em fase de cumprimento de

sentença, nos termos do artigo 475, do Código Civil, não havendo que se cogitar de retenção de valores sobre o montante pago pelo apelado.

Por fim, cabível a devolução dos valores pagos a título de IPTU e taxas associativas. Isso porque, a responsabilidade pelos tributos inerentes ao imóvel pressupõe a disponibilização deste ao seu titular, assim, não há como se cobrar dos compradores despesas do imóvel antes de serem imitados na posse do bem, sob pena de restar configurado enriquecimento ilícito.

Essa obrigação somente será transferida à parte autora quando houver possibilidade de utilização do imóvel, segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

“as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse”

(3ª Turma, no Agravo Interno REsp. nº 1.697.414/SP, Relator o Ministro MARCO AURÉLIO BELIZZE, J. 5.12.17, DJe 15.12.17).

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSOS DE APELAÇÃO DA URBPLAN E DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO DA BRL PARTNERS.**

Em razão do não provimento do recurso de apelação da URBPLAN e tendo em vista o trabalho adicional do causídico da parte contrária nesta instância recursal, majoram-se os honorários advocatícios fixados em desfavor da URBPLAN em primeiro grau para o percentual de 12% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator