



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000385178

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039517-46.2020.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes SPCIA 01 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A, é apelada VÂNIA VARELLA MONTEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1039517-46.2020.8.26.0114

Comarca: Campinas

Apelantes: Spcia 01 – Empreendimento Imobiliário Ltda. e Outra

Apelada: Vânia Varella Monteiro

Voto nº 38.891

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – Ação julgada procedente para declarar rescindido o contrato e condenar as rés à devolução da integralidade dos valores pagos pela autora – Insurgência das rés – ILEGITIMIDADE PASSIVA DA APELANTE OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. – Rejeição – Condições da ação que, em razão da posição abstratista adotada pelo CPC, se examinam em tese, no estado da asserção (in status assertionis) – CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – Incidência reconhecida – A relação jurídica entabulada entre as partes configura nítida relação de consumo, enquadrando-se as partes aos conceitos de fornecedor e consumidor – ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO – CASO FORTUITO – Não caracterização – O atraso atribuído à alegada crise do setor de construção civil, como a alta do preço dos materiais, escassez de mão de obra e aumento inesperado das chuvas constitui fortuito interno, inapto a romper o nexo de causalidade entre o atraso e o dano sofrido pela autora – RESCISÃO CONTRATUAL – Admissão, ante a culpa exclusiva das rés, com a restituição das partes ao status quo ante – Devolução dos valores pagos de maneira integral (Súmula 543 do c. STJ) – COMISSÃO DE CORRETAGEM – Possível devolução dos valores pagos pela autora, a título de indenização por danos materiais, pois a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva das rés – Restituição dos valores pagos a título de corretagem atende ao princípio da “restitutio in integrum”, devendo-se primar pelo restabelecimento da parte lesada à situação patrimonial que possuiria em caso de inexistência da conduta ilícita – CORREÇÃO MONETÁRIA – Natureza de mera recomposição do poder de compra dos valores ante sua corrosão pelo fenômeno da inflação – Manutenção da incidência da correção monetária a partir de cada desembolso, sob pena de enriquecimento ilícito



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

por parte das apelantes – JUROS MORATÓRIOS – Pretensão à incidência a partir do trânsito em julgado – Falta de amparo legal – Manutenção da incidência a partir da citação – Inteligência do art. 405 do Código Civil – Sentença mantida – HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS – Majoração – Art. 85, §11, do CPC – Negado provimento.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **SPCIA 01 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e OUTRA**, nos autos da ação declaratória de rescisão contratual cumulada com indenizatória que move lhes move **VÂNIA VARELLA MONTEIRO**, objetivando a reforma da sentença (fls. 648/658) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas, Dr. Júnior da Luz Miranda, que julgou procedente a demanda para declarar a rescisão do contrato celebrado pelas partes por culpa das rés, bem como para condená-las à devolução da integralidade dos valores pagos pela autora pela compra do imóvel. Sucumbentes, as rés foram condenadas ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Apelam as rés (fls. 661/689) sustentando a necessidade de reforma da sentença impugnada, já que a ré OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. seria parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda.

Além disso, aduzem a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, ante a inexistência de relação de consumo, mas mera relação civil, com eis que possui intuito de investimento da autora como sócia em um empreendimento do ramo hoteleiro.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Ademais, asseveram a impossibilidade de rescisão contratual, ante a inexistência de atraso causado pelas rés, não devendo ser considerada abusiva a cláusula que previa a prorrogação do prazo de tolerância por mais 180 dias para a entrega do imóvel, sem a necessidade de motivação, seja pela não aplicação do CDC ao caso, seja pela ocorrência de caso fortuito, ante a alta dos preços dos materiais, a escassez de mão de obra especializada, os períodos irregulares de chuva e a crise financeira enfrentada.

Inclusive, discorrem que havia previsão contratual de possibilidade de escolha de nova data de entrega nas hipóteses de caso fortuito ou força maior, estando caracterizada no caso, a existência de uma crise financeira e política, em momento de estabilidade no mercado imobiliário, sendo uma hipótese de caso fortuito.

Em relação à devolução dos valores pagos, pleiteiam a reforma da sentença para julgar improcedente o pedido, sob o argumento de que havia previsão contratual, em caso de devolução da unidade autônoma à SPCIA, de retenção de 25% dos valores pagos. Contudo, a sentença fixou a devolução integral dos valores pagos, desconsiderando a previsão contratual, que deve ser reputada válida.

Ademais, sustentam a impossibilidade de devolução da comissão de corretagem, sendo a autora devidamente informada pelos prepostos da empresa prestadora do serviço de corretagem sobre os valores que teriam que desembolsar, sendo tais valores pagos diretamente a terceira empresa, não tendo relação com as apelantes, que não se beneficiou deles.

Por fim, insurgem-se contra o capítulo da sentença que definiu o termo inicial de incidência da correção monetária bem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

como dos juros moratórios, aduzindo a necessidade de alteração da incidência da correção monetária apenas a partir da distribuição da demanda e dos juros moratórios com base apenas na data do trânsito em julgado da condenação.

Apresentadas contrarrazões (fls. 704/728), o apelo foi recebido no duplo efeito.

É o relatório.

Cuida-se, na origem, de ação declaratória de rescisão contratual cumulada com indenizatória movida pela apelada em face das apelantes, visando a declaração de rescisão do contrato celebrado pelas partes, por culpa das apelantes, com a consequente condenação destas à devolução da íntegra dos valores gastos pela apelada pela compra de imóvel, sem qualquer retenção.

Após o devido trâmite processual, foi proferida sentença de procedência dos pedidos, declarando-se a rescisão do contrato celebrado pelas partes por culpa exclusiva das rés, bem como para condená-las à devolução da integralidade dos valores pagos pela autora pela compra do imóvel.

A despeito das teses recursais, entendo que a sentença não merece reparos, conforme passa a se expor.

Inicialmente, rejeito a tese de ilegitimidade passiva arguida pela apelante OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Isso porque, a legitimidade das partes, enquanto condição da ação, é assim definida por CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO:

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

“Legitimidade 'ad causam' é qualidade para estar em juízo, como demandante ou demandado, em relação a determinado conflito trazido ao exame do juiz. Ela depende sempre de uma necessária relação entre o sujeito e a causa e traduz-se na relevância que o resultado desta virá a ter sobre sua esfera de direitos, seja para favorecê-la ou para restringi-la. Sempre que a procedência de uma demanda seja apta a melhorar o patrimônio ou a vida do autor, ele será parte legítima; sempre que ela for apta a atuar sobre a vida ou patrimônio do réu, também esse será parte legítima. Daí conceituar-se essa condição da ação como relação de legítima adequação entre o sujeito e a causa”. (in “Instituições de Direito Processual Civil”, vol. II, Malheiros Editores, 6ª Edição, p. 313).

No mesmo sentido, CASSIO SCARPINELLA BUENO explica que, para preenchimento da condição da ação “legitimidade”, basta que a situação conflituosa pareça pertencer a quem se afirma que pertence, *in verbis*:

“Para o preenchimento da condição da ação “legitimidade” é o que basta. Faz-se suficiente que, em tese, a situação conflituosa pertença (pareça pertencer) a quem que se afirma que pertence. Se DNDN é mesmo credor de EDS, isto já não é uma questão relativa às condições da ação, mas diferentemente, ao “mérito” de se reconhecer, ou não, se existe o direito alegado e, conseqüentemente, conceder, ou não, a DNDN a tutela jurisdicional que ele requereu lhe fosse prestada”. (Cassio Scarpinella Bueno, in “Curso Sistematizado de Direito Processual Civil”, vol. 1, Editora Saraiva, 7ª Edição, p.339).

No caso concreto, verifica-se que apelante OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. rubricou todas as páginas do contrato de compra e venda de fls. 48/64 bem como as normas gerais do contrato padrão de compromisso de venda e compra de unidade autônoma “Royal Campinas Norte” (fls. 69/114), por meio do carimbo “visto OR”.

Além disso, a solicitação de distrato foi enviada ao endereço de e-mail clienteor@or.com.br (fls. 67).

Por fim, observo que no material publicitário de fls. 163 a empresa OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. consta expressamente como responsável pelo empreendimento contratado pela autora.

Assim, tendo sido formulado pedido de rescisão contratual por parte da autora, isto é o suficiente para, *in status assertionis*, demonstrar a legitimidade passiva da agravada OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A..

Portanto, a eventual responsabilidade da apelante é questão atinente ao mérito da ação.

Nesse sentido, invoco os seguintes precedentes desta Corte de Justiça:

*Indenização. Acesso erigida em terreno alheio. Impugnação à gratuidade concedida à autora que não deve ser acolhida. Pretensão indenizatória que se deve veicular em face dos titulares do terreno em que erigida a construção, e não da ex-esposa, ainda que esteja na posse do bem. Extinção não meritória, por ilegitimidade passiva, neste ponto, mantida. Ausência de abertura de oportunidade ao autor para emendar a inicial e modificar o polo passivo que, no caso, não acarreta nulidade, ausentes hipóteses dos arts. 321 e 338 do CPC. **Extinção por ilegitimidade passiva que merece ser afastada em relação ao pedido de arbitramento de aluguel. Condições da ação que, em razão da posição abstratista adotada pelo CPC, se examinam em tese, no estado da asserção (in status assertionis). Aplicação do art. 1.013, § 3º, I do CPC/15. Pleito que no mérito não prospera. Arbitramento de aluguéis incabível. Posse do bem entregue pelo proprietário (ao que tudo indica, mãe do autor) presumivelmente para a moradia do casal, sem notícia de contraprestação. Regras do comodato. Extinção do fundamento para a posse com a saída do varão do lar, nos termos do art. 581 do CC. Posse exclusiva da ré que tem causa superveniente, não relevante para o deslinde do feito. Sentença***

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

parcialmente revista. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1011939-30.2024.8.26.0224; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025 – grifei)

INTEMPESTIVIDADE DA APELAÇÃO – *Não ocorrência – Indisponibilidade do portal E-Saj, na data do termo final do prazo recursal, a autorizar a prorrogação para o primeiro dia útil seguinte – Preliminar afastada.*
ILEGITIMIDADE PASSIVA – *Não ocorrência – Condições da ação se verificam in status assertionis – Preliminar rejeitada.* indenização por danos morais e materiais – Furto de aparelho celular – Transações realizadas em sequência e em montante expressivo, apontando para o perfil de fraude – Má prestação de serviços caracterizada – Responsabilidade objetiva da ré (art. 14, CDC) – Determinação de restituição de eventuais valores retirados da conta da autora mantida – Dano moral configurado, a decorrer do só fato, com valor inalterado – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1028975-69.2023.8.26.0564; Relator (a): Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2025; Data de Registro: 13/02/2025 - destaquei)

RECURSO DE APELAÇÃO. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. Ausência de lastro na cobrança do título levado a protesto. Duplicata. Irregularidade formal. Ação declaratória de inexigibilidade de débito e condenatória de indenização por danos materiais e morais. Sentença de procedência parcial. Insurgência do banco réu. - **Ilegitimidade passiva. Rejeição. Condições da ação verificadas in status assertionis. Precedente do STJ.** - Responsabilidade do endossatário de título de crédito. Endosso-mandato. Caso que não se enquadra na hipótese contemplada no enunciado da Súmula nº 476/STJ. Protesto destituído de amparo legal. Dívida decorrente de contribuições condominiais que não autoriza o saque de duplicata. Ausência de substrato documental apto a revelar que o banco endossatário agiu nos limites do contrato de mandato celebrado com o condomínio. Responsabilidade solidária verificada. Sentença mantida. **RECURSO DESPROVIDO.** (TJSP; Apelação Cível 1009271-07.2023.8.26.0100; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2025; Data de Registro: 10/02/2025 – realcei)

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

*APELAÇÃO. Ação compensatória por danos morais. **Extinção por ilegitimidade ativa. Inconformismo da parte autora. Condições da ação que devem ser verificadas "in status assertionis".** Parte autora que alega ser sobrinha e filha afetiva de vítima fatal em acidente de trânsito. Hipótese em que é possível a fixação de compensação por danos morais, independentemente de haver outros parentes mais próximos da vítima. Precedentes deste E. TJSP e do C. STJ. Sentença reformada. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1003066-13.2020.8.26.0020; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2025; Data de Registro: 08/02/2025 – destaques acrescidos)*

Afastada a questão processual pendente, passo a analisar o mérito e, de plano, rejeito a tese de inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao presente caso.

Isso porque, em caso correlato, o Colendo Superior Tribunal de Justiça já decidiu que, malgrado o adquirente possa não ser o destinatário final do produto adquirido, em razão do interesse de lucro no investimento, é possível a incidência da legislação consumerista se estiver delineada a vulnerabilidade do adquirente, decorrente da ausência de informações sobre mercado imobiliário e se tiver agido de boa-fé:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE DE APART-HOTEL. PARALISAÇÃO DAS OBRAS. AÇÃO RESOLUTÓRIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. CONSUMIDOR FINAL. AFASTAMENTO. INVESTIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE. AFERIÇÃO. NECESSIDADE. FUTURA ADMINISTRADORA DE SERVIÇOS HOTELEIROS. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. CADEIA DE FORNECIMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO. OFERTA E PUBLICIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INEXISTÊNCIA. INFORMAÇÃO CLARA. ATUAÇÃO ESPECIFICADA. ADQUIRENTE. CIÊNCIA EFETIVA. POOL DE LOCAÇÃO. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

CONTRATAÇÃO.

1. *Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*

2. *As questões controvertidas na presente via recursal são: a) definir se o Código de Defesa do Consumidor se aplica às ações de resolução de promessa de compra e venda de imóvel não destinado à moradia do adquirente (finalidade de investimento) e b) delinear se a futura administradora de empreendimento hoteleiro, cujas obras foram paralisadas, possui legitimidade passiva ad causam, juntamente com a promitente vendedora, a intermediadora e a incorporadora, em demanda resolutória e reparatória de contrato de aquisição de unidades de apart-hotel.*

3. *O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional.*

4. *O apart-hotel (flat services ou flats) é um prédio de apartamentos com serviços de hotelaria. No caso, é incontroverso que o empreendimento se destina a aluguéis temporários. Como não é permitido aos condomínios praticarem atividade comercial, e para haver a exploração da locação hoteleira, os proprietários das unidades devem se juntar em uma nova entidade, constituída comumente na forma de sociedade em conta de participação, apta a ratear as receitas e as despesas das operações, formando um pool hoteleiro, sob a coordenação de uma empresa de administração hoteleira.* 5. *Na hipótese, é inegável que a promissária compradora era investidora, pois tinha ciência de que as unidades habitacionais não seriam destinadas ao próprio uso, já que as entregou ao pool hoteleiro ao anuir ao Termo de Adesão e ao contratar a constituição da sociedade em conta de participação para exploração apart-hoteleira, em que integraria os sócios participantes (sócios ocultos), sendo a Blue Tree Hotels a sócia ostensiva. Pela teoria finalista mitigada, a Corte local deveria*

ao menos aferir a sua vulnerabilidade para fins de aplicação do CDC.

6. Na espécie, não há falar em deficiência de informação ou em publicidade enganosa, porquanto sempre foi divulgada claramente a posição da BTH no empreendimento, tendo se obrigado, nos termos da oferta ao público e dos contratos pactuados, de que seria tão somente a futura administradora dos serviços hoteleiros após a conclusão do edifício, sem ingerência na comercialização das unidades ou na sua construção. Reconhecimento da ilegitimidade passiva ad causam.

7. Deve ser afastada qualquer responsabilização solidária da recorrente pelo não adimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades do apart-hotel, seja por não integrar a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária, seja por não compor o mesmo grupo econômico das empresas inadimplentes, seja por também ter sido prejudicada, visto que sua pretensão de explorar o ramo hoteleiro na localidade foi tão frustrada quanto a pretensão da autora de ganhar rentabilidade com a aquisição e a locação das unidades imobiliárias.

8. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.785.802/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/2/2019, DJe de 6/3/2019.)

No caso concreto, observo a patente vulnerabilidade da autora frente às apelantes, que não terão qualquer prejuízo com o desfazimento do negócio na medida em que poderão revender a unidade devolvida a outro consumidor.

Ademais, consigno que em casos semelhantes este Tribunal de Justiça vem reconhecendo a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, conforme precedentes adiante:

APELAÇÃO. Rescisão de contrato de compra e venda de imóvel. Culpa exclusiva do vendedor configurada, eis que inequívoco o atraso na entrega da obra, que desbordou em muito o prazo de tolerância contratualmente avençado. Art. 35, III, do Código de Defesa do Consumidor. Súmula 543 do STJ. Ausência de evento de força maior a justificar o atraso. Falta de mão de obra especializada ou cenário macroeconômico e político que não justificam o atraso da obra. Súmula 161 do TJSP. Impossibilidade de

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

retenção de valores. Precedentes da 2ª Câmara de Direito Privado. Juros, correção monetária e comissão de corretagem que devem ser incluídos na condenação. Jurisprudência do STJ. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1052504-80.2021.8.26.0114; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/06/2024; Data de Registro: 04/06/2024)

Apelação. Contrato de promessa de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores e indenização por perdas e danos. Preliminares de ilegitimidade passiva da corré OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S/A e violação ao princípio da dialeticidade. Rejeição. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Admissibilidade. Inadimplemento do contrato pelo atraso na entrega do imóvel. Abusividade das cláusulas contratuais que preveem a possibilidade de prorrogação da entrega do imóvel por prazo superior a 180 dias. Resolução do contrato por culpa das rés. Retorno ao status quo ante. Dever de indenizar as perdas e danos pela resolução do instrumento, o que inclui os valores das parcelas pagas, da comissão de corretagem, impostos, taxas cartorárias, aportes indevidos. Prazo prescricional de 03 anos para cobrança da comissão de corretagem previsto no REsp. 1.551.956/SP que não se aplica ao caso, por não se discutir a legalidade da comissão. Correção monetária devida desde cada desembolso e juros de mora a partir da citação, por se tratar de inadimplemento contratual. Inadmissível pedido subsidiário para restituição de 75% dos valores pagos, pois foram as rés que deram causa à resolução do contrato. Sentença de parcial procedência mantida. Majoração da verba honorária. Aplicação do § 11 do artigo 85 do CPC de 2015. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1045100-75.2021.8.26.0114; Relator (a): Pedro Kodama; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/06/2023; Data de Registro: 20/06/2023)

Isso posto, igualmente não prospera a tese recursal de impossibilidade de desfazimento do negócio ante a existência de cláusula contratual que permite a prorrogação do prazo de entrega do empreendimento por mais 180 dias, independentemente de motivação, e nem tampouco de ocorrência de excludente de responsabilidade civil consistente no

caso fortuito.

Com relação à cláusula contratual, observo que ela atenta contra o princípio da boa-fé objetiva que deve nortear todos os contratos, colocando o consumidor em posição de desequilíbrio no que se refere às obrigações assumidas pelas partes.

Trata-se, portanto, de estipulação nitidamente abusiva, nos termos do artigo 51, incisos I e IV, do Código de Defesa do Consumidor, pois, além de atenuar a responsabilidade do fornecedor, submete o consumidor a desvantagem exagerada.

Além disso, não prospera a tese de excludente de responsabilidade civil consistente no caso fortuito ou força maior em razão da suposta existência de uma crise financeira e política, em momento de estabilidade no mercado imobiliário.

Isso porque, tratando-se tais fatores apontados pelas apelantes fazem, de forma inerente, parte do risco da atividade empresarial de incorporação e venda de imóveis.

Assim, trata-se de mero fortuito interno, incapaz, portanto, de afastar a responsabilidade civil das apelantes:

*COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Imóvel em multipropriedade - Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos materiais e morais proposta pelos compradores - Sentença de parcial procedência - Apelo da ré - Nulidade da sentença por ausência de designação de audiência de conciliação e por cerceamento de defesa - Inocorrência - Rescisão pleiteada em decorrência de alteração unilateral do contrato e de atraso na entrega das obras - **Fortuito interno - Referência à pandemia que não é suficiente para afastar a responsabilidade pelo atraso** - Superação do prazo de 180 dias de prorrogação previsto em contrato - Rescisão contratual por culpa da*

Apelação Cível nº 1039517-46.2020.8.26.0114

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

vendedora - Súmula 161 do Tribunal de Justiça - Multa por inadimplemento contratual devida - Sentença mantida - Apelação desprovida (TJSP; Apelação Cível 1013996-24.2023.8.26.0008; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025)

*APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE QUALQUER PRESTADORA DE SERVIÇO INTEGRANTE DA CADEIA DE CONSUMO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RECONHECIMENTO. **MORA DECORRENTE DE FORTUITO INTERNO**. SÚMULA 161 DO TJSP. TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA FIRMADO ENTRE TERCEIROS (MPE E SECOVI/SP). IRRELEVÂNCIA. EFICÁCIA RELATIVA DO AJUSTE. PRECEDENTE. JUROS DE OBRA. COBRANÇA POSTERIOR À MORA DA CONSTRUTORA. INADMISSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. IMPOSIÇÃO. AFERIÇÃO DA QUANTIA POR MEIO DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE. LUCROS CESSANTES. DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA 162 DO TJSP. FALHA CONSTRUTIVA. COMPROVAÇÃO. CONCLUSÃO PERICIAL HÍGIDA E FUNDAMENTADA. **EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE DAS FORNECEDORAS. NÃO DEMONSTRAÇÃO**. PREJUÍZO MATERIAL CONSUBSTANCIADO EM DESPESAS NECESSÁRIAS PARA REPARO DO BEM. DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. NÃO CARACTERIZAÇÃO. OFENSA À DIGNIDADE DOS AUTORES. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE RISCO À SAÚDE E SEGURANÇA DOS MORADORES. PRECEDENTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A prestadora de serviço integrante da cadeia de consumo e parceira da promitente vendedora no empreendimento imobiliário, é titular de interesse que se opõe ao afirmado na pretensão lastreada em inadimplemento contratual, respondendo perante os consumidores, em razão da solidariedade imposta pela legislação consumerista. 2. O Termo de Ajustamento de Conduta firmado por terceiros estranhos à demanda não produz efeitos em relação às partes, em razão da eficácia relativa das avenças. 3. O agente financeiro que não assumiu obrigação diretamente relacionada à entrega da unidade alienada dentro do prazo estabelecido, nem assumiu um dever, em relação ao adquirente, de*

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

interferir diretamente na construção do empreendimento, não pode ser responsabilizado pelo atraso na entrega da obra. 4. É ilícito o repasse de "juros de obra" após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância. 5. A aferição do "quantum debeatur" e, conseqüentemente, a produção de prova para precisá-lo, podem ser relegados para a fase de liquidação de sentença. 6. É cabível a condenação da fornecedora por lucros cessantes, quando descumpre o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, havendo a presunção de prejuízo dos consumidores, independentemente da finalidade do negócio. 7. A fornecedora que integra a cadeia produtiva relativa à venda de imóvel com vícios endógenos devidamente comprovados nos autos por meio de perícia judicial tem responsabilidade perante os consumidores adquirentes. 8. É indenizável dano material imediato, que se caracteriza como consequência negativa direta decorrente de inadimplemento contratual, para o qual concorre apenas a inexecução da obrigação assumida pela parte contratante faltosa. 9. O simples inadimplemento contratual, sem repercussão sobre os direitos de personalidade da parte contratante, não é apto a caracterizar abalo moral passível de indenização. (TJSP; Apelação Cível 0020579-92.2012.8.26.0019; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/03/2025; Data de Registro: 29/03/2025)

*Promessa de Compra e Venda DE IMÓVEL. ação DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. Atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento adquirido pelos autores. Sentença de parcial procedência. Recursos das partes. Legitimidade passiva da corré Campo Alto Agro-Pastoril. Compromitente vendedora. Legitimidade da corré Lote 5. Parceira da vendedora para a implantação do loteamento. Responsabilidade solidária. Inteligência do parágrafo único do art. 7º do CDC. Mérito. **Atraso incontroverso. Alegação de mora por conta dos efeitos da pandemia de COVID-19. Inadmissibilidade. Quando decretada a quarentena no Estado as obras já estavam atrasadas. Ausente suspensão das atividades da construção civil para o combate à disseminação do vírus. Crise sanitária não é responsável pela falta de entrega no prazo previsto. Alegação de atraso por entraves administrativos. Inadmissibilidade. Faz parte do risco da atividade empresarial de incorporação e venda de imóveis. Fortuito interno não elide a***



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

responsabilidade. *Pertinência da fixação de indenização pelos danos sofridos. Súmula 161 desta Corte. Inversão da multa contratual. Possibilidade Teses firmadas nos Temas 970 e 971 do STJ. Critérios adotados pelos autores para a aferição de seu crédito equivocados. Danos morais existentes. Atraso excessivo de mais de um ano. Quantum indenizatório mantido em R\$ 10.000,00. Precedentes envolvendo o mesmo loteamento. Face ao não provimento dos recursos, os honorários devidos pelas partes são majorados, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC. RECURSOS NÃO PROVIDOS. (TJSP; Apelação Cível 1001844-64.2022.8.26.0529; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santana de Parnaíba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/03/2025; Data de Registro: 29/03/2025)*

Dessa forma, não é possível acolher a alegação de ocorrência de excludente de responsabilidade civil, eis que se trata de hipótese de resolução do contrato por culpa das rés.

Consequentemente, com rescisão do contrato, as partes devem ser reconduzidas ao *status quo ante*, de modo que se mostra insustentável a pretensão das apelantes de proceder à retenção de 25% do valor pago pela autora pela aquisição do imóvel.

A respeito da necessidade de devolução integral dos valores, o Colendo Superior Tribunal de Justiça possui entendimento sumulado:

Súmula 543. *Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, 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.*

A jurisprudência deste Corte de Justiça segue na mesma linha de raciocínio:

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Direito Civil. Apelação. Contratos. Ação de rescisão cumulada com devolução dos valores pagos, danos materiais e lucros cessantes. Atraso na entrega da obra imobiliária. Sentença de procedência. Atraso na entrega da obra incontroverso. Contrato firmado entre as partes prevê a entrega do bem na data de 31/12/2022. Computado o prazo de tolerância de 180 dias, o prazo se esgotou em 29/06/2023. Expedição do "habite-se" que ocorreu em 29/5/2023. Entrega das chaves não comprovada. Aplicação da Súmula 160 desta Corte. Devolução dos valores pagos. Direito do autor à restituição integral dos valores pagos. Interpretação da Súmula 543 do STJ. Ré deve suportar eventuais despesas havidas com publicidade, taxa de administração, tributos e seguro não podendo incidir qualquer abatimento nos valores que deverão ser restituídos à parte autora. Restituição deve englobar todos os valores pagos e devidamente comprovados, inclusive comissão de corretagem. Multa contratual. Evidenciada a mora da parte ré deve ser imposta a ela a aplicação da multa convencionada no contrato em caso de descumprimento contratual (cláusula 6.1). Sentença mantida. Honorários recursais. Aplicação do artigo 85, §11 do CPC. Majoração da verba honorária para 20% do valor da condenação. Resultado. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1137940-78.2023.8.26.0100; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025 – grifos acrescidos)

Apelação. Contrato de promessa de compra e venda de fração ideal de imóvel não edificado. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas. Sentença de parcial procedência. Atraso na obra. Aplicabilidade do CDC ao caso. Eventual qualidade de investidora da promitente compradora não afasta a aplicabilidade da norma consumerista. Ausência de prova do exercício dessa atividade de forma profissional. Precedentes deste E. Tribunal. Pandemia de COVID 19 não é caso fortuito ou de força maior capaz de afastar a responsabilidade civil da construtora. Compromisso de compra e venda firmado durante a pandemia, quando já se conheciam seus efeitos e restrições. Rescisão contratual por culpa da promitente vendedora. Devolução integral dos valores pagos. Indevida qualquer retenção. Súmula 543 do C. STJ. Aplicação de cláusula penal contra o promitente vendedor que é cabível. Sucumbência mínima da autora



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

corretamente reconhecida. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1002244-82.2024.8.26.0505; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Pires - 3ª Vara; Data do Julgamento: 28/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025 – grifos acrescidos)

Com relação à pretensão das apelantes de procederem à retenção dos valores pagos pela autora a título de comissão de corretagem, sua insurgência igualmente não pode ser acolhida.

Com relação à comissão de corretagem, o art. 725 do Código Civil prevê o seu pagamento ainda que o negócio ao final não se concretize em virtude de arrependimento das partes.

O contrato de corretagem consiste em obrigação de resultado e, assim sendo, *“pelo serviço que presta, pondo em relação duas ou mais pessoas para a conclusão de um negócio, tem o corretor direito à remuneração”* (GOMES, Orlando. Contratos. 26ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 473).

Preleciona a seu respeito, outrossim, a eminente professora MARIA HELENA DINIZ:

“O objeto do contrato de corretagem ou de mediação não é propriamente o serviço prestado pelo corretor, mas o resultado desse serviço. Daí ser uma obrigação de resultado e não de meio. A obrigação do corretor, sendo de resultado, somente produzirá efeitos em relação ao comitente (proprietário do bem ou cliente), no instante em que o acordo para o negócio se efetivar, em razão da mediação realizada. Logo, infere-se daí que pouco importará a dedicação e o trabalho do corretor. O corretor vende o resultado útil de seu trabalho, de modo que se seu labor tornar-se inútil não haverá que se falar em qualquer remuneração, pois receberá a comissão não em virtude do serviço prestado, mas em razão do resultado obtido. Daí as certas palavras de Bolaffio: 'o mediador é um locador de trabalho, que vende o efeito útil de seu serviço'; e de Franchi: 'o mediador loca a quem se vale dos

seus serviços não o trabalho, mas o seu produto útil.” (Curso de Direito Civil Brasileiro, v. 3. 20ª ed., São Paulo: Saraiva, p.420).

Como alegam as apelantes, de fato, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, firmou tese acerca da possibilidade de se transferir para o consumidor a obrigação de responder pelo custo da comissão de corretagem, *"desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem"*:

*RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, **desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem**. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.*

II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (REsp nº 1.599.511/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, j. 24.08.2016 – destacou-se)

Entretanto, tratando-se de contrato rescindido por

culpa exclusiva das promitentes vendedoras, é inviável a pretensão de transferir à promitente compradora o ônus financeiro da comissão de corretagem.

Em casos correlatos, o Tribunal de Justiça de São Paulo vem se manifestando nesse sentido:

*Rescisão contratual. Compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência. **Constatado o atraso na entrega da obra, por culpa da parte vendedora. Correta a rescisão, com a devolução integral dos valores pagos, inclusive relativos à comissão de corretagem. Autores que devem ser indenizados pelos prejuízos experimentados, independentemente, de as requeridas não terem recebido o valor relativo à comissão de corretagem, uma vez que deram causa à rescisão.** Recurso interposto pelas requeridas desprovido e recurso interposto pelos autores provido. (TJSP; Apelação Cível 1012811-84.2024.8.26.0405; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025 – grifos acrescidos)*

*Direito Civil. Apelação. Contratos. Ação de rescisão cumulada com devolução dos valores pagos, danos materiais e lucros cessantes. Atraso na entrega da obra imobiliária. Sentença de procedência. **Atraso na entrega da obra incontroverso.** Contrato firmado entre as partes prevê a entrega do bem na data de 31/12/2022. Computado o prazo de tolerância de 180 dias, o prazo se esgotou em 29/06/2023. Expedição do "habite-se" que ocorreu em 29/5/2023. Entrega das chaves não comprovada. Aplicação da Súmula 160 desta Corte. **Devolução dos valores pagos. Direito do autor à restituição integral dos valores pagos. Interpretação da Súmula 543 do STJ. Ré deve suportar eventuais despesas havidas com publicidade, taxa de administração, tributos e seguro não podendo incidir qualquer abatimento nos valores que deverão ser restituídos à parte autora. Restituição deve englobar todos os valores pagos e devidamente comprovados, inclusive comissão de corretagem.** Multa contratual. Evidenciada a mora da parte ré deve ser imposta a ela a aplicação da multa convencionada no contrato em caso de descumprimento contratual (cláusula 6.1). Sentença mantida. Honorários recursais. Aplicação*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

do artigo 85, §11 do CPC. Majoração da verba honorária para 20% do valor da condenação. Resultado. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1137940-78.2023.8.26.0100; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025 – grifos acrescidos)

Por fim, a sentença merece ser mantida no capítulo da definição do termo inicial da correção monetária e dos juros moratórios incidentes sobre a devolução da quantia à apelada.

Com relação à correção monetária, é consabido que sua natureza é de mera reposição do poder de compra do dinheiro em razão de sua corrosão pelo fenômeno da inflação.

Dessa forma, não prospera a tese recursal de que a correção monetária deve incidir apenas a partir do ajuizamento da demanda, eis que o poder de compra deve ser aferido no momento do desembolso pela parte.

Aderir à tese recursal induziria necessariamente ao enriquecimento ilícito das apelantes, que devolveriam a quantia com deságio equivalente à falta de incidência da correção monetária entre o período do desembolso e a data do ajuizamento da demanda, o que não pode ser aceito.

Igualmente não comporta reparo a definição do termo inicial dos juros de mora a partir da citação das apelantes.

Tal termo inicial corresponde à regra do art. 405 do Código Civil, que dispõe que se devem contar *os juros de mora desde a citação inicial*.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Assim, inexistente amparo legal para que a incidência dos juros de mora inicie-se somente a partir do trânsito em julgado da condenação, o que inclusive poderia servir de estímulo à interposição de recursos protelatórios visando afastar a incidência da mora.

Desse modo, o recurso interposto pelas rés deve ser integralmente rejeitado.

Consequentemente, em atenção ao disposto no artigo 85, §§ 1º e 11 do Código de Processo Civil, segundo os quais o Tribunal, ao julgar o recurso, majorará os honorários fixados anteriormente, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, determino o aumento dos honorários de sucumbência arbitrados em Primeiro Grau para 12% do valor da condenação.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

HUGO CREPALDI
Relator