



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000397475

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000353-71.2024.8.26.0296, da Comarca de Jaguariúna, em que é apelante T C IMÓVEIS S/S LTDA, é apelado LUCIO TOMASIELLO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49407

APELAÇÃO: 1000353-71.2024.8.26.0296

COMARCA: Jaguariúna

MM Juiz (a) da Comarca: Marcelo Forli Fortuna

APTE.: T C Imóveis S/s Ltda.

APDO.: Lucio Tomasiello

NAM

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO
CONTRATUAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de rescisão contratual visando à rescisão de contratos de adesão por cota em empreendimento imobiliário e condenação das rés às perdas e danos. A sentença decretou a rescisão dos contratos e condenou as rés por perdas e danos, a serem apurados em liquidação de sentença.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em verificar a legitimidade passiva da empresa ré e a necessidade de demonstração específica dos danos para a condenação em perdas e danos.

III. Razões de Decidir

A empresa é parte legítima, pois figura como incorporadora nos termos de adesão.

O descumprimento contratual é evidente, autorizando a resolução contratual e devolução dos valores pagos, conforme Súmulas n.º 2 do TJSP e 543 do STJ. A devolução deve ser imediata e integral, dispensando liquidação de sentença, com juros moratórios desde a citação.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. A legitimidade passiva da incorporadora é confirmada. 2. O descumprimento contratual autoriza a devolução integral dos valores pagos, sem necessidade de liquidação de sentença.

Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de f. 144/153 que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual proposta por Lucio Tomasiello em face de TC Imóveis S/S Ltda., para decretar a rescisão dos contratos de adesão de por cota em empreendimento imobiliário e condenar as rés às perdas e danos, a serem apurados em sede liquidação de sentença.

Apela a ré (f.164/174) sustentando: (i) preliminarmente, a ilegitimidade passiva, uma vez que os contratos foram celebrados com pessoas físicas e não pela empresa; (ii) o pedido de perdas e danos não pode ser genérico e sem serem demonstrados; (iii) o autor não demonstrou aquilo que deixou de ganhar, nem apresentou estimativa dos danos experimentados; (v) pugna pela concessão da

justiça gratuita.

Recurso respondido (f.178/203).

É o relatório.

O recurso não prospera.

De início, concede-se o benefício da justiça gratuita, como forma de propiciar a apreciação do recurso, sem obstaculizar o acesso jurisdicional.

Cuida-se de ação de rescisão contratual de termos de adesão por cota de participação em empreendimento imobiliário, por meios dos quais o autor adquiriu quatro frações ideais de terreno de 1.000 metros quadrados cada um, que deveriam ser escolhidos futuramente dentre os lotes componentes do empreendimento denominado “Condomínio Industrial Rancho Fundo”.

Imperioso afastar a preliminar de ilegitimidade passiva, figurando a empresa ré como incorporadora responsável pelo empreendimento nos quatro termos de adesão (f.16;f.18;f.20;f.22).

Embora formalmente atípico, os termos de adesão possuem natureza semelhante ao compromisso de compra e venda (f.16/23), estabelecendo preço e condições para entrega de lote que não se aperfeiçoou.

Os termos firmados em março de 2012 (f.23), maio de 2012 (f.17), setembro de 2012 (f.21) março de 2013 (f.19) previam todos a entrega, ou na impossibilidade desta, a entrega de outro lote em valor equivalente no prazo de 18 meses : *“No caso do empreendimento não ser aprovado pelos órgãos competentes no prazo de 18 (dezoito) meses da assinatura deste, o aderente poderá receber um lote em outro empreendimento no mesmo valor, ou terá o equivalente ao valor pago corrigido pela taxa de juros de mercado”* (f.17; f.19; f.21; f.23).

O atraso nas entregas dos imóveis é incontroverso e o descumprimento do contrato pelas vendedoras autoriza a resolução contratual e a devolução da integralidade dos valores pagos pelos autores, nos termos das Súmulas n.º 2, deste E. TJSP e 543 do C. STJ.

A extrapolação do prazo contratado constitui abuso de direito e configura excesso, pois descaracteriza o exercício regular de direito (art. 188, I, CC), revelando desproporção e vantagem abusiva do vendedor, frustrando a igualdade de tratamento entre as partes.

E ainda que não se considerasse o contrato como análogo a um compromisso de compra e venda, impossível desconsiderar o descumprimento das cláusulas contratuais dos termos de adesão, sendo de rigor a restituição das partes ao *status quo ante*.

Diferentemente do alegado, aliás, há demonstração da extensão dos danos experimentados, sendo até mesmo desnecessária a liquidação da sentença. Os valores de cada transação para foram especificados em contrato: R\$120.000,00 (f.16), R\$80.000,00 (f.18), R\$90.000,00 (f.20) e R\$120.000,00 (f.22), perfazendo o total de R\$410.000,00, valor este integralmente quitado (f.24/48), e que uma vez rescindido, deverá ser integralmente devolvido pela ré. Dispensando a liquidação da sentença, estando demonstrados os valores pagos e a serem devolvidos.

A devolução integral dos valores pagos deve ser imediata e de uma só vez, conforme dispõe o artigo 53, do Código de Defesa do Consumidor e na esteira das Súmulas nº 1 e 2 deste Tribunal de Justiça e tese fixada pelo STJ em sede de Recursos Repetitivos (Tema 577), com incidência de juros moratórios a contar da citação, diante da culpa da ré pela rescisão, com supedâneo no art. 405, do Código Civil.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso**. Majora-se a verba honorária de sucumbência de 10% para 15% sobre o valor da causa.

JAMES SIANO
Relator