



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408975

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1030252-51.2023.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que é apelante DIRCE DE OLIVEIRA ROCHA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados DREAM CONSTRUCTION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e RODRIGO FERNANDES ARANDAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1030252-51.2023.8.26.0005.

Apelante: **Dirce de Oliveira Rocha.**

Apelados: **Rodrigo Fernandes Arandas e Dream Construction Empreendimentos e Participações Ltda.**

Comarca: São Paulo - 3ª Vara Cível - Foro Regional de São Miguel Paulista.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Henrique Berlofa Villaverde.**

V O T O Nº. 13769

DIREITO CIVIL E CONSUMERISTA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REGULARIZAÇÃO ADMINISTRATIVA E REGISTRAL OU RESCISÃO CONTRATUAL.

1. Apelo da adquirente contra sentença que julgou parcialmente procedente sua ação cominatória e indenizatória para condenar os apelados ao pagamento de indenização por danos morais de R\$ 10.000,00, rejeitando os pedidos de rescisão contratual e de obrigação de fazer relativa à regularização do imóvel.

2. Cinge-se a controvérsia em aferir: (i) a possibilidade de rescisão contratual e restituição de valores em razão da divergência entre a unidade prometida e a entregue e da alegada ausência de regularização; (ii) verificar a persistência da obrigação de adotar providências administrativas e registrais para regularização do imóvel.

3. A divergência entre a unidade prometida e a entregue justifica a condenação por danos morais fixada em sentença, mas não configura inexecução substancial do contrato a ensejar rescisão.

4. Restou demonstrado que as providências de regularização cadastral e registral foram adotadas, inexistindo prova de inadimplemento substancial.

5. A obrigação de continuidade das providências administrativas subsiste até a efetiva regularização perante os órgãos competentes, sendo possíveis a conversão da obrigação em perdas e danos; a imposição de multa-diária; ou a adoção de medidas indutivas, coercitivas ou subrogatórias, nos termos do art. 139, IV, do CPC, caso constatada a inércia ou impossibilidade superveniente de cumprimento obrigacional.

6. Recurso parcialmente provido.

1. Trata-se de apelação (fls. 201/204) interposta por DIRCE

DE OLIVEIRA ROCHA contra a r. sentença de fls. 190/193, cujo relatório se adota, que nos autos da ação cominatória e indenizatória que promove em face de **RODRIGO FERNANDES ARANDAS e DREAM CONSTRUCTION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, julgou parcialmente procedente a pretensão, com o seguinte dispositivo:

Ante o exposto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE a presente ação, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC, para condenar os réus ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de danos morais, acrescido de correção monetária a partir da presente data e juros de mora a contar da citação. Considerando a sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais. Fixo os honorários advocatícios em favor dos patronos da autora em 10% sobre o valor da condenação, e, em favor dos patronos dos réus, por equidade, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos termos do art. 85, § 8º, do CPC, com exigibilidade suspensa em relação à autora, em razão da gratuidade de justiça deferida a fls. 95.

Alega a apelante que foi combinado que adquiriria o apartamento de nº 33, todavia, lhe foi entregue unidade no quarto andar (nº 43), causando-lhe complicações para instalação de serviço de fornecimento de energia elétrica. Sustenta que também houve inconsistência no carnê do IPTU, levando-a a pagar o imposto predial como se fosse a única moradora do edifício. Defende que havia pugnado para que os apelados fossem compelidos a realizar o desmembramento perante a Prefeitura e a retificação cadastral, a fim de também possibilitar a regularização perante o Registro de Imóveis. Todavia, pretende que o pedido de rescisão do contrato seja acolhido, com devolução dos valores pagos e ressarcimento pelas melhorias implementadas no imóvel, dado que, ao que tudo indica, os apelados não conseguirão regularizar o condomínio, conforme informações obtidas de funcionários da Subprefeitura de São Miguel Paulista. Pondera, ademais, que não consegue revender o bem, porquanto as imobiliárias da região se recusam a intermediar a operação, diante das irregularidades cadastrais.

Apelação tempestiva, de preparo dispensado ante o benefício da gratuidade (fls. 95 e 222) e com contrarrazões (fls. 208/221).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso comporta *parcial* provimento.

Para a rescisão do contrato de compra e venda, seria necessária a demonstração de inexecução substancial da obrigação contratada, ou seja, que o objeto entregue fosse inadequado ao uso a que se destinava, de forma a frustrar a finalidade do negócio.

No presente caso, a despeito do erro quanto ao andar, a unidade imobiliária é plenamente utilizável para fins residenciais, não se evidenciando a perda do interesse contratual nem a impossibilidade de uso do bem. A divergência, conquanto relevante para fins de indenização moral, não é suficiente para ensejar a dissolução do vínculo obrigacional.

Sobre a regularização cadastral e registral, os documentos acostados pelos apelados evidenciam que as providências administrativas junto à Prefeitura foram devidamente adotadas (fls. 112/117, 148/149 e 156/163). Malgrado a apelante siga se manifestando acerca de informações que teria obtido de funcionários da Subprefeitura e quanto à impossibilidade de regularização, não logrou impugnar, exitosamente, os documentos apresentados pelos apelados, configurando a incidência da regra do art. 373, inciso II, do CPC, no que se refere ao ônus de provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos apelados.

Assim, não havendo prova de inadimplemento substancial e diante dos atos de regularização efetivamente praticados, não se justifica a

rescisão do contrato. Todavia, por se tratar de dever que se estende até a efetiva regularização do empreendimento, é pertinente que se reconheça a obrigação continuada dos apelados de persistirem nas providências administrativas necessárias para regularizar o cadastro do empreendimento e o desmembramento e a individualização das unidades condominiais perante a Prefeitura, o Registro de Imóveis e demais repartições.

Frise-se que o instrumento particular de venda e compra (fls. 21/24), a escritura pública (25/29) e a matrícula (fls. 30/33) já mencionavam apenas um único número de contribuinte e, outrossim, a existência de outros condôminos foi devidamente comprovada pelos apelados, de tal sorte que não é verossímil a alegação da apelante de que ela seria a única responsável pelo IPTU de todo o condomínio, cabendo, se o caso, com fundamento no instituto da sub-rogação, demandar o respectivo ressarcimento pelos demais condôminos e pelos próprios apelados, o que não foi o caso. Como se não bastasse, a matrícula também evidencia que as providências de regularização imobiliária estão em curso (Av.02).

Eventuais impossibilidades de regularização supervenientemente demonstradas ou a mora na adoção das providências pelos apelados não de ser demonstradas em fase de liquidação ou cumprimento de sentença, com a consequente conversão em perdas e danos ou aplicação de multa-diária e outras medidas indutivas, coercitivas ou sub-rogatórias que se façam pertinentes (art. 139, IV, do CPC), se o caso (<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2024/16102024-E-possivel-converter-obrigacao-de-fazer-em-perdas-e-danos-em-qualquer-fase-processual.aspx>).

Provido em parte o apelo apenas para determinar que os apelados se mantenham obrigados a adotar todas as providências necessárias à regularização administrativa e registral do imóvel, até a conclusão do processo de desmembramento e individualização junto aos

órgãos competentes – sem prejuízo da manutenção da condenação por dano moral no valor de R\$ 10.000,00 fixada na sentença –, não é caso de majoração da verba honorária sucumbencial, nem de redistribuição da sucumbência, seja pela tese firmada no julgamento do tema repetitivo nº 1.059/STJ, que condiciona a elevação dos honorários ao integral não conhecimento ou desprovimento do recurso, seja porque o decaimento dos apelados já foi fixado em percentual sobre a condenação.

3. Ante o exposto, *dá-se provimento parcial ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator