



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000409803

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009797-42.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes SPE STX 16 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SA e STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., são apelados GERALDO RODRIGUES DA SILVA e MARIA DE NAZARÉ FURTADO FERREIRA DA SILVA.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 23 de abril de 2025

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL nº 1009797-42.2021.8.26.0100

Ação : INDENIZATÓRIA

**Apelantes: SPE STX 16 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO
S.A. e STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO
S.A.**

**Apelados : GERALDO RODRIGUES DA SILVA E MARIA DE
NAZARÉ FURTADO FERREIRA DA SILVA**

VOTO Nº 51665

AÇÃO INDENIZATÓRIA - DANOS MATERIAIS E MORAIS
- COMPRA E VENDA - EMPREENDIMENTO DESTINADO
À CONSTRUÇÃO DE HOTEL DA MARCA SOFT INN –
INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR
- ATRASO CONFIGURADO APÓS O ESCOAMENTO DO
PRAZO DE TOLERÂNCIA – MORA DAS RÉS - MULTA
PENAL POR ATRASO DEVIDA – SOLIDARIEDADE DAS
RÉS BEM RECONHECIDA - SENTENÇA MANTIDA –
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos, etc.

Trata-se de ação de reparação por danos materiais e morais por descumprimento contratual, ajuizada por Geraldo Rodrigues da Silva e Maria de Nazaré Furtado Ferreira da Silva em face de SPE STX 16 Desenvolvimento Imobiliário S/A e STX Desenvolvimento Imobiliário S/A, que a respeitável sentença de fls. 1023/1032, cujo relatório fica fazendo parte integrante do presente, julgou parcialmente procedente, para condenar solidariamente as rés no pagamento de indenização por danos materiais na quantia equivalente a 0,5% dos valores pagos pela parte autora, por mês ou por fração de mês em atraso, a contar da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

data do início da mora em 01.11.2018 até a entrega do imóvel em 21.11.2019 (13 meses), devidamente atualizados. Diante da sucumbência recíproca, cada parte foi condenada a arcar com 50% das custas processuais e com os honorários advocatícios da parte contrária, sendo 10% do valor corrigido da condenação para o patrono da parte autora (rés respondem solidariamente) e em 10% do valor dos danos morais postulados na inicial (R\$ 20.000,00 atualizados) em favor da patrona das requeridas (a ser pago pela parte autora).

Os embargos de declaração opostos pelas rés foram rejeitados (fls. 1048).

Inconformadas, apelam as requeridas alegando, em suma, que o contrato tem natureza de investimento imobiliário, de maneira que os recorridos não podem ser considerados como consumidores para fins de aplicação da norma consumerista, não sendo destinatários finais. Sustentam que os apelados foram devidamente informados de todos os riscos associados ao investimento e, ainda que se entenda pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor, não podem ser considerados hipossuficientes, até porque o litígio versa sobre aquisição de imóvel com fim exclusivamente de investimento. Afirmam ainda que, não tendo havido a pretensão dos apelados na aplicação do Código de Defesa do Consumidor em sua inicial ou na réplica, a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sentença teria sido julgada de forma *extra petita*, razão pela qual deve ser anulada ou subsidiariamente ser prolatada nova decisão por esta E. Corte. Insistem que inexistente qualquer disposição contratual ou legal que permita o estabelecimento de relação de solidariedade entre as recorrentes. Alegam, por fim, não serem devidos os danos morais pleiteados. Pedem o provimento do recurso, com a reforma da r. sentença.

O recurso está formalmente em ordem.

Os autores apresentaram contrarrazões (fls. 1097/1112).

É o relatório.

Examinando detidamente a inicial, a defesa e a sentença, por força da adequação dos fatos ao direito, não se vislumbra o alegado caso de julgamento *extra petita*, diante da aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto, não exorbitando o provimento jurisdicional os limites do pedido deduzido na petição inicial, tendo sido a decisão devidamente fundamentada.

Portanto, não houve afronta aos artigos 141 e 492 do Código de Processo Civil, de maneira que fica afastada a preliminar de nulidade da sentença, posto que não incorreu em julgamento *extra petita*.

Superada essa questão, no mérito, melhor sorte não assiste às requeridas.

O atraso na conclusão do empreendimento é inconteste, insurgindo-se as rés, apenas, quanto a não aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto.

Em primeiro lugar, é importante mencionar que a relação estabelecida entre as partes é de consumo, por se subsumir as rés à condição de fornecedoras (artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor), em contraposição à parte autora, que é destinatária final do produto.

Ademais, em que pese os autores tenham adquirido o imóvel em questão para fins de investimento, uma vez que se trata de unidade situada em empreendimento hoteleiro (Soft Inn São Paulo Business Hotel), não restou demonstrado o desenvolvimento de atividade empresária no ramo hoteleiro pelos requerentes, mas sim a aquisição de um imóvel, com a finalidade de incremento na renda familiar, não alterando a natureza consumerista da relação jurídica travada entre as partes.

Logo, uma vez evidenciada a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, cumpre repelir da avença toda e qualquer cláusula ou conduta que implique em contrariedade à boa-fé e ao equilíbrio contratual.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Não se pode afastar também a solidariedade entre as apelantes, uma vez que é cediço que as relações que envolvem compra e venda de imóveis em construção e adquiridos por consumidores finais regem-se pelo Código de Defesa do Consumidor, que consagrou, em seus artigos 7º, parágrafo único e 25, §1º, a solidariedade da cadeia, devendo todos os fornecedores ou prestadores de serviço responder objetivamente pelos danos causados aos consumidores.

Ressalte-se, por oportuno que, ante a mora comprovada das apelantes, ainda que não se aplicasse a norma consumerista, o resultado da demanda não seria outro.

Em caso semelhante, envolvendo as mesmas requeridas, já decidiu esta Corte de Justiça:

“Promessa de compra e venda. Atraso na entrega das obras. Inexistência de causa eximente da responsabilidade da alienante. Mora configurada, não disponibilizado o imóvel ao promissário após o prazo estendido. Solidariedade das rés reconhecida. Cláusula penal estabelecida que se aplica à espécie. Sentença mantida. Recursos desprovidos.” (TJSP, Apelação Cível nº 1018050-19.2021.8.26.0100, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Claudio Godoy, j. 08/11/2021 v.u.)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Assim, diante das circunstâncias do caso concreto, razoável que o comprador seja indenizado pela privação da posse, sendo que o percentual de 0,5% do valor do negócio por mês de atraso se mostra proporcional e razoável, nos termos da sentença proferida.

Nada há para se deliberar a respeito dos danos morais, eis que já restaram afastados pela r. sentença.

Por fim, levando-se em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários recursais devidos pelas apelantes para 15% do valor da condenação.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos supra.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator