



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000417423

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000782-69.2024.8.26.0318, da Comarca de Leme, em que é apelante/apelada RENATA MARIA BRUNER (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados/apelantes RR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, R.R. SUA CASA IMOBILIÁRIA LTDA. - ME, LATITUDE EMPREENDIMENTOS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, JELP CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA e ALTO DA COLINA EMPREENDIMENTO IMOBILÁRIO SPE LTDA..

ACORDAM, em 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

LUIZ EURICO
RELATOR
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000782-69.2024.8.26.0318

APELANTE/APELADO: RENATA MARIA BRUNER; RR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E OUTROS

ORIGEM: COMARCA DE LEME – 1ª VARA CÍVEL

RELATOR: DES. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57.238

PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL E LUCROS CESSANTES PARCIALMENTE PROCEDENTE - LEGITIMIDADE PASSIVA RECONHECIDA AUSÊNCIA DE ENTREGA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NO PRAZO ESTABELECIDO - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - RESCISÃO CONTRATUAL RECONHECIDA - RESTITUIÇÃO DEVIDA - INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES INCABÍVEL POR INCOMPATIBILIDADE COM PRETENSÃO RESCISÓRIA - DANO MORAL NÃO CONFIGURADO - APELAÇÕES NÃO PROVIDAS

Ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais, morais e pedido de lucros cessantes decorrente de compromisso de compra e venda de imóvel, parcialmente acolhida pela r. sentença de fls. 585/588, cujo relatório fica aqui incorporado, para “*para declarar rescindido o contrato de fls. 111/159, nulo o contrato de fl. 167/169 e condenar as requeridas solidariamente à devolução dos valores pagos, integralmente e de uma só vez (Súmula 02 do TJSP), com acréscimo de correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir do desembolso de cada parcela e juros de mora de 1% ao mês, contados desta sentença.*”

Inconformados com parte da solução de primeiro grau, apelam a autora (fls. 640/650), o requerido R.R. NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA. E OUTRO (fls. 655/665) e o requerido ALTO DA COLINA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. LATITUDE

EMPREENDEMENTOS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO (fls. 706/717).

Sustenta a autora, em síntese, que buscou ao judiciário para reconhecer a abusividade das cláusulas contratuais que vinculam as datas de entrega do imóvel à concessão de financiamento imobiliário. Aduz que descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes pois deixou de lucrar com a pretensão de aquisição de imóvel novo para recebimento de aluguéis. Alega, ainda, que deve existir condenação pelos danos morais experimentados, justificando o acolhimento do montante pretendido de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Alega o requerido *R.R. NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA. E OUTRO*, em suma, ilegitimidade passiva, visto que não celebrou qualquer contrato, verbal ou escrito com a autora, mas somente realizou a apresentação de seu catálogo com indicação de empreendimentos imobiliários. Aduz que suas atribuições se limitaram a mera intermediação da compra e venda, não sendo possível figurar no polo passivo da demanda.

Por fim, o requerido *ALTO DA COLINA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. LATITUDE EMPREENDEMENTOS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO* sustenta inexistência de atraso na conclusão das obras. Alega que a autora que restou inadimplente quanto à parcela de financiamento imobiliário e requereu a rescisão contratual, sem qualquer culpa da parte Apelante. Caso não seja acolhido o percentual de retenção previsto no compromisso de compra e venda, pugna para que seja fixado o valor de 25% (vinte e cinco por cento) de todos os valores pagos.

Recursos regularmente processados, com contrariedades (fls. 734/741, 742/751 e 756/769).

É o relatório.

As partes celebraram instrumento particular de promessa de compromisso de compra e venda de imóvel, por meio do qual a requerente se comprometeu a comprar e os requeridos a vender uma unidade

residencial descrita nos autos, conforme contrato de fls. 111/118.

Inicialmente, a alegação de ilegitimidade passiva de *R.R. NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA. E OUTRO* não prospera, sendo clara a solidariedade dos envolvidos na cadeia de serviços em face do consumidor, nos termos do art. 7º, parágrafo único e 25, § 1º, ambos do CDC.

A parte requerida se apresentou ao consumidor como integrante ativa e atuante no negócio jurídico celebrado e na cadeia de fornecimento de bens, circunstâncias que revelam a pertinência para figurar no polo passivo da demanda.

Nesse contexto, são as requeridas legitimadas para responder a ação, porquanto todos aqueles que integram a cadeia de consumo são solidariamente responsáveis por eventuais danos que causarem ao consumidor.

Nesse sentido, destacou o juízo sentenciante que *'tratando-se de relação de consumo, rejeito a arguição de ilegitimidade da ré RR Imobiliária, uma vez que efetivamente participou da cadeia de consumo ao intermediar o negócio, de modo que se torna solidariamente responsável por eventuais danos ao consumidor, nos termos dos artigos 7º, 18 e 34, do CDC, possuindo assim legitimidade passiva para a presente ação.'*

No mais, a questão se fundamenta em inadimplemento contratual. No caso concreto, o atraso restou configurado e representa inadimplemento de obrigação essencial do empreendedor imobiliário, do qual decorre o dever de ressarcir os prejuízos causados ao autor adquirente em integralidade.

Ademais, diante da aplicabilidade das regras do Código de Defesa do Consumidor no caso em tela, não se mostra cabível o condicionamento do prazo de entrega do imóvel a prazo após a assinatura do contrato de financiamento. Tal estipulação se configura como abusividade contratual, devendo prevalecer o prazo previamente pactuado e mais benéfico ao consumidor no caso concreto.

Por fim, eventuais argumentos trazidos para justificar o atraso da obra não representam caso fortuito ou de força maior, mas somente fatores inerentes à atividade do ramo imobiliário.

Assim sendo caracterizado o atraso na entrega do

imóvel, por culpa exclusiva da parte requerida, restou acolhida a pretensão rescisória, com a consequente restituição de todos os valores pagos pelo adquirente, conforme consignado pelo juízo sentenciante.

No entanto, incabível o acolhimento da tese recursal quanto à pretendida reparação a título de lucros cessantes, uma vez que tal situação se mostra incompatível com a rescisão contratual e o retorno das partes ao *statu quo ante*, como estabelecido na espécie.

Nesse sentido:

“Apelação. Rescisão contratual, devolução de valores pagos e indenização por danos materiais. Relação de consumo configurada. Contrato de adesão. Legitimidade passiva configurada. Ambas as corrés integram a cadeia de consumo e compõem o mesmo grupo econômico. Rescisão contratual por culpa das corrés. Inequívoco o inadimplemento consistente no atraso da entrega do imóvel. Enunciado da Súmula nº 161 deste E. TJSP. Devolução integral e imediata de todos os valores pagos. Possibilidade de devolução da comissão de corretagem. Caso concreto que não comporta a aplicação da tese fixada pelo Tema 938 do C. STJ, por tratar de hipótese fático-jurídica diversa. Indenização por lucros cessantes, contudo, que deve ser afastada. Modalidade indenizatória que não é compatível com pedido de resolução contratual e consequente restituição integral dos valores pagos. Precedentes deste E. TJSP. Sentença que bem fixou o termo inicial dos juros de mora e da correção monetária bem fixados. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte.” (TJSP, Apelação Cível 1011093-26.2018.8.26.0320, Relatora ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 29/7/2020).

"COMPRA E VENDA. Imóvel loteado. Pedido de resolução do contrato, em virtude de atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento. Admissibilidade. Inadimplemento das obras relativas a abastecimento de água e coleta de esgoto.

Entrega parcial das obras não afasta a mora da loteadora. Inadimplemento imputável à ré. Efeito “ex tunc” da sentença resolutória. Devolução da integralidade dos valores pagos pelos compradores. Impossibilidade de retenção de qualquer percentual do preço recebido pela requerida, devido à sua culpa pela extinção da avença. Indenização do IPTU. Admissibilidade. Indenização decorrente do retorno ao status quo ante. Rejeição da indenização por lucros cessantes relativos aos locativos do imóvel, no período de mora. Incompatibilidade com o pedido de resolução e retorno das partes ao status quo ante. Prescrição do pedido de restituição de valores pagos por comissão de corretagem. Aplicação do prazo trienal do art. 206, §3º, IV, do Código Civil, por força do entendimento do C. STJ em sede de julgamento de recurso repetitivo. Sucumbência recíproca mantida. Recurso do autor parcialmente provido e recurso das rés improvido.” (TJSP, Apelação Cível 1076770-18.2017.8.26.0100, Relator Francisco Loureiro, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 29/7/2019).

De outra parte, não foi demonstrada conduta das rés que tenha eventualmente exposto a autora a qualquer situação vexatória ou de desrespeito de ordem pessoal, a ensejar o pedido de condenação a este título.

Não se discute que atualmente o dano moral deva ser indenizado, porém, a ocorrência narrada nos autos não oferece suficiente fôlego para que se detecte “situação constrangedora extraordinária”, apta a expor seriamente a honra subjetiva da Autora ou a propiciar sentimento exacerbado, que traduza ataque a predicados subjetivos de sua personalidade.

Dessa forma, as razões ofertadas pelos Apelantes nesta fase não se apresentam revestidas do caráter de contraposição à versão celular da demanda, restando consubstanciadas em ilações desprovidas de assertiva que possa deslocar o desfecho diferentemente do que restou adotado pela sentença.

Diante do exposto, nego provimento aos recursos, majorando os honorários advocatícios (fixados pelo juízo sentenciante

em 10%) para o patamar de 12% do proveito econômico, nos termos do art. 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil e observada a condição suspensiva em razão da gratuidade da Justiça (art. 98, parágrafo 3º, do CPC).

LUIZ EURICO
RELATOR