



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427114

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020179-81.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante SIMONE SILVESTRE CABRAL (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL BEM VIVER BRASIL - COSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELLI e COSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA-ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1020179-81.2023.8.26.0114

APELANTE: SIMONE SILVESTRE CABRAL (JG)

APELADA: ASSOSSIAÇÃO HABITACIONAL BEM VIVER BRASIL E
COSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELLI

COMARCA: CAMPINAS – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: LEONARDO MANSO VICENTIN

Voto nº 11624

EMENTA:

DIREITO CIVIL – AÇÃO DE RECONHECIMENTO DE
OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DECLARATÓRIA DE
NULIDADE MAIS PERDAS E DANOS – COMPRA E
VENDA DE IMÓVEL – SENTENÇA DE PARCIAL
PROCEDENCIA – DANOS MORAIS CONFIGURADOS
– RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

1. Cuida-se de ação de reconhecimento de obrigação de fazer c/c declaratória de nulidade mais perdas e danos julgada parcialmente procedente, às fls. 156/157, nos seguintes termos: *“Posto isso, nos termos do art. 487, I do CPC, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado por SIMONE SILVESTRE CABRAL, contra ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL BEM VIVER BRASIL, COSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, para condenar a ré ao pagamento imediato do valor de R\$ 11.574,02. O valor deverá ser corrigido monetariamente pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde o desembolso e com a incidência de juros moratórios legais desde a citação até a data do efetivo pagamento”*. Condenou, ainda, as corrés a pagar as custas despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação (arts. 85, § 2º e

86, parágrafo único, ambos do C.P.C.).

Foram opostos embargos de declaração pela parte autora, às fls. 164/165, os quais foram rejeitados (fls. 171/172).

Apela a autora, às fls. 175/187 e não recolheu preparo em virtude do benefício da gratuidade judiciária que lhe foi deferido às fls. 69. Após discorrer acerca da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, pede que as corrés, na pessoa de seus proprietários ou sócios, construam o imóvel pactuado, bem como a indenizem por danos morais.

Contrarrazões às fls. 190/191.

É o relatório.

2. A r. sentença deve ser parcialmente reformada.

Trata-se de ação de reconhecimento de obrigação de fazer c/c declaratória de nulidade mais perdas e danos ajuizada em desfavor da ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL BEM VIVER BRASIL E OUTROS, com vistas em condenar as corrés e solidariamente os seus diretores na entrega do objeto contratual (entrega do imóvel), devidamente terminado e registrado, com área construída de 65 m². Subsidiariamente seja reconhecida a inexecução da prestação obrigacional/defeito da prestação, condenando os corrés na restituição da quantia paga, no valor de R\$ 11.574,02. Sucessivamente pugna pela decretação da extinção contratual; e condenação em indenização por danos morais no valor de R\$ 14.000,00.

Alega a parte autora ter, em 29/03/2021, formulado com os corrés contrato de associação de compra e venda de imóvel, no valor de R\$ 140.000,00, na cidade de Campinas, sem ao menos terem, em nome deles, terreno para a construção. Aduz que os réus são popularmente conhecidos como “Pastor Elias” e sua esposa Missionara “Eliza Gaspar”. O

prazo para a entrega do imóvel era o mês de abril de 2024. Já pagou pelo bem a quantia de R\$ 11.575,02 e, até o momento, não há qualquer obra iniciada (fls. 01/14).

Com efeito, a Súmula 602 do C. STJ tem o seguinte enunciado:

O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.

Ainda, em exame do contrato de fls. 26/33, nota-se verdadeiro compromisso de compra e venda de imóvel, com criação da associação com objetivo de promover a comercialização de imóvel, tornando-se assim inegável a sua submissão às regras do Código de Defesa do Consumidor, enquadrando-se, inclusive, no conceito de fornecedora, nos termos do artigo 3º do código consumerista¹.

Primeiro, neste momento, não há que se falar em responsabilidade solidária dos sócios das pessoas jurídicas, mormente diante da inexistência de pedido fundamentado de desconsideração da personalidade jurídica das empresas requeridas, sob a ótica da legislação consumerista (art. 28 do CDC).

No cerne, por ser de consumo a relação jurídica substancial deduzida em juízo, extrai-se do art. [14](#) da lei consumerista que o fornecedor responde objetivamente pelos danos decorrentes de vício ou defeito do serviço.

Retomando o caso concreto, incontroverso que a

¹ Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

recorrente adquiriu da primeira corré imóvel denominado “uma casa de 65 m2” (fls. 26), pelo valor de R\$ 140.000,00 (fls. 27)

No curso processual também restou incontroverso o inadimplemento das rés, porquanto não há notícia da entrega do bem, tanto é que em suas razões de apelo a autora pede a construção do imóvel e indenização por danos morais.

O inadimplemento é evidente e pode a autora exigir a resolução do contrato (art. 20, II, do CDC), com a devolução do que foi pago, conforme determinado pelo MM. Juízo “a quo”.

Mas não há que se falar em compelir as corrés na obrigação de construir o imóvel objeto do contrato, porquanto inviável o pleito, mormente diante da inexistência de um terreno para tanto, conforme exposto pela apelante em sua exordial.

Ainda, o fato de as corrés terem apresentado contestação por curador especial, pois citadas por edital, demonstra possível existência de fraude na negociação.

Assim, mantem-se a procedência do pedido subsidiário da autora de devolução do que foi pago no valor de R\$ 11.574,02.

Passa-se ao exame dos danos morais.

O ato ilícito está evidente e o dano moral é claro, não havendo, respeitado entendimento contrário, de falar-se em mero dissabor.

A parte ré causou danos a parte à apelante que, em razão da expectativa que lhe foi criada em poder adquirir um imóvel, sem dúvida é fator de frustração, configurando danos morais, sobretudo quando

se trata da compra do primeiro imóvel.

Na hipótese dos autos, o inadimplemento contratual foi suficiente a causar justificada angústia ao apelante. A frustração da não entrega do imóvel, gerou nítida decepção à adquirente.

E para a fixação da indenização, há de se observar a extensão do ato ilícito, a desestimular a repetição de conduta pela parte infratora, bem como a capacidade econômica da vítima e do ofensor, evitando o enriquecimento ilícito, mas buscando a satisfação em contraponto a agrura ocorrida.

Assim, observando-se os parâmetros acima delineados, fixa-se o valor da indenização em R\$ 10.000,00.

A correção monetária é desde a data do arbitramento (Súmula 362 do E. STJ) e os juros de mora desde a citação (art. 405 C.C.).

Anote-se que, a partir da entrada em vigor da nova redação dos arts. 389 e 406 do C.C., aplicam-se essas regras na apuração do débito.

3. Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO APELO**, nos termos da fundamentação. Majoram-se os honorários advocatícios devidos pelas corrés em mais 5% (art. 85, § 11, do C.P.C.).

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR