



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000447626

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0051229-03.2012.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes SAJORP PARTICIPAÇÃO E LOCAÇÕES S/A, MC MALL PROPERTIES S/A e PRIMAZ ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, são apelados SÔNIA REGINA STORINO CONTE e VICENTE CONTE FILHO.

ACORDAM, em 6ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

LUCILIA ALCIONE PRATA

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 0051229-03.2012.8.26.0576

Apelantes: Sajorp Participação e Locações S/A, Mc Mall Properties S/A e Primaz Engenharia e Construções Ltda

Apelados: Sônia Regina Storino Conte e Vicente Conte Filho

Interessados: Banco Ribeirão Preto S/A, Vila Verde São Paulo Empreendimentos Ltda., José Nabuco Bastos Andrade, Helena Goto Andrade, Victor Miguel Bastos de Andrade e Micael Goto Andrade

Comarca: São José do Rio Preto

Voto nº 05

APELAÇÕES – CONTRATO DE PERMUTA- FRAÇÃO IDEAL- UNIDADE EM SHOPPING CENTER- INEXECUÇÃO DO CONTRATO – RESPONSABILIDADE DA PARTE RÉ- LEGITIMIDADE DAS APELANTES – DANO MATERIAL E MORAL – Sentença que reconheceu a ilegitimidade de parte das pessoas físicas e condena as empresas solidariamente na devolução integral dos valores pagos pelo autor e em R\$ 15.000,00 por danos morais – Inconformismo – Preliminar de inépcia da inicial afastada – Irrelevância de o autor ter nomeado a ação como ação de cobrança – Pedido claro de indenização tendo em vista a não concretização do empreendimento – Empresas incorporadoras que assumiram os riscos do empreendimento – Cadeia de sucessões – Responsabilidade solidária – Prescrição – Inocorrência – Prazo decenal, conforme já decidido em acórdão anterior – Dano moral – Incidência – Descaso das empresas sucessoras para com os autores – Direito de retenção – Inovação recursal – Não conhecimento – Juros – Tratando-se de responsabilidade contratual, os juros fluem a partir da citação – Art. 405 do Código Civil – Precedentes – Sentença mantida – Honorários majorados - **RECURSOS IMPROVIDOS.**

Trata-se de recursos de apelação interpostos por SAJORP PARTICIPAÇÃO E LOCAÇÕES S/A, PRIMAZ ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA E MC MALL PROPERTIES S/A contra a r. sentença de fls. 1335/1339, cujo relatório ora se adota, que julgou parcialmente procedente a ação proposta por VICENTE CONTE FILHO e SONIA REGINA STORINO CONTE em face das apelantes para: i) condenar solidariamente as rés ao ressarcimento de todos os valores pagos pelos autores, corrigidos pela Tabela Prática do TJ/SP, desde a data do efetivo desembolso, e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês,

estes desde a data da primeira citação das empresas rés; ii) CONDENAR SOLIDARIAMENTE as empresas rés ao pagamento de indenização por danos morais em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), para cada autor, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos a contar desta sentença; (iii) condenar as apelantes, e forma solidária, ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação; (iv) julgar improcedente os pedidos em relação aos corréus José Nabuco Bastos Andrade, Espólio de Victor Miguel Bastos Andrade e Espólio de Helena Goto Andrade, condenando os autores às verbas de sucumbência e honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor corrigido da ação, percentual a ser rateado em 1/3 (um terço) para os procuradores de cada um dos réus.

Contra a sentença foram opostos embargos de declaração pelas rés SAJORP e MC MALL PROPERTIES S/A, os quais foram rejeitados.

Apela a RÉ SAJORP PARTICIPAÇÃO E LOCAÇÕES S/A, buscando a reforma da r. sentença, alegando, preliminarmente: a) inépcia da inicial, tendo em vista que o autor ajuizou ação de cobrança, quando, na verdade, pretendia a rescisão do contrato de aquisição de uma unidade (loja) no empreendimento; b) ilegitimidade de parte, pois, não recebeu nenhum valor dos autores, não tendo nenhuma relação jurídica com ele; c) prescrição da ação; d) a responsabilidade pela entrega do empreendimento é exclusiva da MC Mall Properties; e) não há danos morais indenizáveis pela ausência de abalo moral e relação entre as partes.

Apela a corré MC Mall Properties S.A alegando inexistir qualquer relação jurídica com a parte autora, não tendo recebido qualquer valor dos demandantes, bem como, inexistir danos morais, pois, os apelados foram inadimplentes e desistiram do negócio, tendo, por isso, que arcar com retenção de percentual de 10 a 25% do valor pago. Os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado, tendo em vista o Tema 1002 do STJ em razão da desistência dos compradores.

Apela a corré Primaz Engenharia e Construções Ltda pugnando pela reforma da sentença. Alega que os efeitos de revelia não se aplicam ao seu caso, visto que o processo possui pluralidade de réus, os quais apresentaram contestação. Aduz que não tem responsabilidade pelo empreendimento do ponto de vista de sua administração, mas somente quanto à execução da obra e que o atraso na obra não se deu por sua culpa, já que o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

empreendimento se deu a preço de custo, com os condôminos aportando recursos financeiros, muitos dos quais, inadimplentes.

Recebidos os recursos, eles foram respondidos.

Houve oposição ao julgamento virtual pelos autores e pela corré MC Mall Properties.

É O RELATÓRIO.

Cuida-se de ação de cobrança com pedido de indenização por danos materiais e morais objetivando a restituição dos valores pagos pelos autores e indenização por danos morais, em razão do inadimplemento, pelos réus, do contrato de promessa de permuta de fração ideal de terreno para aquisição de uma loja no empreendimento Plaza Avenida Shopping.

Os apelados firmaram o contrato de adesão em 30/10/1996, pretendendo a aquisição de uma unidade tipo loja, identificada como LH 91, mediante construção a preço de custo, com prazo de entrega em 36 meses a partir de junho de 1996 (fls.19/33).

O empreendimento foi entregue após 12 anos, porém os autores não receberam a unidade adquirida ou a restituição dos valores pagos.

Em que pese o inconformismo das apelantes os recursos não comportam provimento.

Primeiramente ratifica-se a r. sentença por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, nos termos do artigo 252 do novo Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça: *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

Nesse sentido, a jurisprudência do C. STJ tem prestigiado o entendimento de se reconhecer a viabilidade de se adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença (AgRg no AREsp 44161 / RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 14/05/2013; AgRg no REsp 1339998 / RS, Quarta Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

15/05/2014; AgRg no AREsp 530121 / SP, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/08/2014).

A preliminar de inépcia da inicial não merece acolhida, vez que presentes os pressupostos para admissibilidade da pretensão deduzida, cumpridos os requisitos intrínsecos e extrínsecos da petição inicial.

Embora a lide tenha sido denominada como ação de cobrança, os pedidos são claros e determinados, na medida que os autores postularam a restituição dos valores pagos em decorrência do inadimplemento contratual e indenização por danos extrapatrimoniais.

Os autores formularam pedido expresso de restituição de valores pagos, com base na inadimplência da construtora e no descumprimento contratual, atendendo aos requisitos do art. 319 do CPC.

Assim, mesmo que o rótulo da ação seja de "cobrança", o que se pede na prática é a devolução de valores por inadimplemento contratual, o que se enquadra no escopo de uma ação de rescisão contratual cumulada com restituição, devendo ser privilegiado o princípio da primazia do julgamento de mérito, conforme elucida Humberto Theodoro Júnior:

“Consagra o art. 6º, sobretudo, o princípio da primazia do julgamento de mérito, já que é por força dele que o Judiciário realiza a garantia constitucional do acesso à justiça, garantia que só se cumpre quando o provimento jurisdicional deságua em “decisão de mérito justa e efetiva”. Daí por que a regra máxima é a resolução do litígio, e só por extrema impossibilidade de pronunciá-la é que se tolera a excepcional extinção do processo sem julgamento do mérito (art. 282), a qual, por expressa recomendação do art. 317, nunca será decretada sem que antes se tenha concedido à parte oportunidade para, se possível, corrigir o vício. (Código de Processo Civil Anotado, 22ª edição, Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 8).

De igual modo, afastam-se as preliminares de ilegitimidade de parte alegada pelas rés.

Os autores aderiram ao contrato inicial e em razão do inadimplemento da primeira construtora foram submetidos a uma sucessiva troca de empresas responsáveis pelo término do empreendimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Além disso foram "excluídos" do grupo de adquirentes, deixando de receber as necessárias informações e, por fim não receberam a unidade adquirida.

Nesse ponto desde a aquisição até o término do empreendimento as rés participaram da cadeia de consumo, ambas assumindo a responsabilidade de entregarem o empreendimento aos adquirentes, sendo **partes legítimas** por responderem aos termos da lide.

A SAJORP, por sua vez, foi instituída como representante dos futuros condôminos, dentre os quais os autores deveriam estar incluídos, fato não observado pela ré e que gerou a impossibilidade de recebimento da loja adquirida, frustrando a expectativa dos demandantes (fls.121/128).

Os autores notificaram a SAJORP para restituição dos valores pagos e receberam negativa de restituição (fls.130/133).

O argumento das apelantes de que não teriam constituído relação jurídica com os autores é infundado. A parte autora contratou originalmente a compra da unidade, pagou valores que foram retidos pelas rés, sem a devida devolução e não receberam a unidade em razão dos erros cometidos pelas rés, que desprezaram o contrato firmado com os autores, sua adesão e pagamentos regulares para aquisição da unidade.

E conforme bem elucidado pelo Juízo a quo em sua sentença a MC MALL encontrava-se ciente da existência dos contratos originários e da necessidade de anuência dos autores, o que não foi observado.

Quanto a alegada **prescrição** a questão já foi objeto de julgamento no AI nº 2023226-97.2023.8.26.0000, que reconheceu o prazo decenal e afastou a prescrição trienal (fls.1301/1304).

Nesse sentido:

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AÇÃO DE
RESCISÃO CUMULADA COM DANOS*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

MORAIS. INADIMPLENTO DO PRAZO DE ENTREGA, COM ULTRAPASSAGEM DO PRAZO DE CARÊNCIA DE 180 DIAS - ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO/ CULPA DE TERCEIROS EM RAZÃO DA PANDEMIA DO COVID- 19, IMPORTANDO EM ATRASO NA EMISSÃO DO HABITE-SE - DESCABIMENTO – RISCOS INTRÍNSECOS ÀS ATIVIDADES DAS EMPRESAS DO RAMO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, JÁ PREVENDO A LEI PRAZO LEGAL DE CARÊNCIA DE 180 DIAS - RESCISÃO CONTRATUAL CORRETAMENTE DECRETADA, COM RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PRESTAÇÕES PAGAS – RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO TRIENAL QUANTO AO

No mais as apelações não merecem provimento.

Da análise dos autos verifica-se que os proprietários do imóvel, representados pela empresa **GRANACON** firmaram com os autores contrato de promessa de permuta de fração ideal de terreno de incorporação em 30/10/1996 (fls, 23/33).

Conforme registro na matrícula do imóvel, em 18/04/2002 a empresa **GRANACON** cedeu e transferiu todos os seus direitos decorrentes da promessa de permuta para a empresa **PRIMAZ ENGENHARIA E CONTRUÇÕES LTDA** (fl. 68).

Às fls. 78/90 dos autos há contrato de promessa de cessão de fração ideal entre os **autores** com a **PRIMAZ** assinado em **25/04/2000**, ficando registrado que remanesceu a cada um dos condôminos originários os direitos e obrigações de que já eram detentores sobre a fração ideal de terreno e sobre as obras já efetivamente realizadas em razão dos pagamentos que efetivarão até a presente data (fl. 80).

Às fls. 91/102 há certidão do 1º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto que verificou constar escritura pública de repactuação de promessa de permuta de imóvel urbano por área construída sob condição resolutiva, cessão de direitos, distrato e outras avenças firmada em 25/07/2006 entre **ASPERBRAS** com os promitentes permutantes (José Nabuco Bastos Andrade, Victor Miguel Bastos Andrade) e os condôminos, denominados como promitentes cedentes e na qualidade de interveniente anuente, a empresa **SAJORP PARTICIPAÇÕES E LOCAÇÕES**.

Na referida certidão consta que em **31/01/2005** os promitentes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

permutantes, com a interveniência do representante legal da comissão de condôminos e da empresa **PRIMAZ** assinaram o instrumento particular de compromisso de repactuação de promessa de permuta de imóvel com a empresa Centro Comerciais SJRP SA empresa do grupo SAPHYR na qualidade de promissária permutante, através do qual ficaram estabelecidas as obrigações e deveres visando restabelecer e dar continuidade às obras do shopping, contudo, a referida empresa não conseguiu cumprir com o avençado.

Em razão do não cumprimento pela empresa CCSJPR, a promissária permutante **ASPERBRAS** (atual MC MALL) se interessou em ingressar no negócio assumindo as funções de **incorporadora** e **construtora** e arcar com todos os custos para a finalização da obra celebrando o instrumento de repactuação de promessa de permuta de imóvel urbano referido na certidão acima referida, estabelecendo, dentre outras avenças: (b) a obrigatoriedade por parte dos condôminos de integralizarem ao capital social da SAJORP com a transferência de suas frações ideais perfazendo 29,30% do empreendimento; (1.3.1) não havendo adesão de 100% dos condôminos na integralização ao capital da SAJORP, o presente instrumento poderá ser considerado resolvido por parte da Promissária Permutante, podendo esta a seu exclusivo critério, considerar uma adesão de no mínimo 95% dos condôminos; (1.3.2) sendo aceita a adesão de 95% dos condôminos na participação da SAJORP, perderão os condôminos em favor da promissária permutante a diferença entre os 29,30% e o percentual das frações ideais pertencentes aos condôminos que não aderiram a SAJORP, de tal forma ficar assegurada a promissária permutante a participação de 50,01% de todo o empreendimento; (1.3.3) Os **condôminos** e a **SAJORP** se comprometem em providenciar a celebração dos distratos entre a **PRIMAZ** e os condôminos dissidentes e a contratação com a promissária permutante, sob pena de resolução do presente contrato pela promissária permutante a seu exclusivo critério; (1.3.4) havendo eventualmente crédito a receber dos condôminos dissidentes e que não aderirem à solução geral do empreendimento, este crédito será arrecadado pela comissão de representantes do condomínio shopping Royal Plaza aqui denominado os condôminos que, por sua vez, deverão atribuir tais valores ao condomínio Shopping Royal Plaza (fls. 94/95).

Da análise do quanto exposto, observa-se que os autores firmaram contrato primeiramente com a GRANACOM, sendo sucedida pela PRIMAZ, a qual reconheceu o direito dos autores (fls. 78/90), contudo, a partir da assunção do empreendimento pelas empresas SAJORP e MAC MALL (ASPERBRAS) os autores foram simplesmente excluídos, sem, ao menos, terem firmado contrato de distrato, rescisão e muito menos terem recebido a restituição dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

valores adimplidos.

Com efeito, a empresa SAJORP foi constituída sem a anuência e participação dos condôminos, os quais deveriam anuir obrigatoriamente à integralização do seu capital, conforme estabelecido no contrato com as empresas PRIMAZ, SAJORP e ASPERBRAS (MC MALL).

Não bastasse a evidente omissão, tais empresas dispuseram que em havendo crédito a receber dos condôminos dissidentes que não aderissem à solução geral do empreendimento, tal crédito seria arrecadado pela comissão dos representantes do condomínio (fls. 91/102).

Nesta senda, patente o dano causado aos autores, tendo em vista que foram excluídos do empreendimento, foram excluídos da formação do grupo de condôminos e tiveram os valores pagos "arrecadados" em prol das rés, que além disso venderam a unidade que caberia aos autores a terceiros, em inegável locupletamento ilícito das rés (art.884 do Código Civil).

Assim, não há que se falar em isenção de responsabilidade por parte das apelantes, porquanto a responsabilidade entre as empresas que assumiram a continuidade do negócio, assumindo os riscos inerentes ao empreendimento e seus desdobramentos.

Nesse sentido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Julgamento conjunto de demandas – Sentença que julgou procedente o pedido alternativo apresentado na segunda demanda, para condenar todas as rés, solidariamente, ao pagamento de indenização correspondente ao valor das unidades compromissadas aos autores – Irresignação das rés – Acolhimento parcial – Incontrovertida formalização de compromisso de compra e venda de unidades do empreendimento imobiliário a ser edificado em terreno de propriedade da ré MGK, que foi posteriormente compromissado aos autores da ação processada sob o nº 0227541-06.2009.8.26.0100 pela nova incorporadora – Ré MGK que não só tomou conhecimento, como figurou nos contratos em que foram pactuadas as sucessões das empresas responsáveis pela incorporação do empreendimento, as rés SPE SAINT PATRICK e GMR (Atual GS2) – Hipótese em que tanto a proprietária do imóvel, quanto as sucessoras na incorporação, possuem responsabilidade solidária pelo ocorrido, com as cessões e rescisões de contratos, que nem sequer foram registrados na matrícula do imóvel, inclusive por integrarem a cadeia de

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fornecedores – Legitimidade passiva bem caracterizada – Responsabilidade solidária das rés, inclusive pelo pagamento da multa prevista no artigo 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64 - Recursos desprovidos. (Apelação nº 0103105-38.2010.8.26.0100, Rel. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 18/08/2022).

E diante de tais fatos, devidamente comprovados, há que se concluir que não se trata de um mero aborrecimento cotidiano, mas verdadeira via crucis imposta aos autores, por mas de 20 anos, para receberem valores que lhe eram devidos, sem contar a frustração por não obterem a unidade (loja) com a qual pretendiam aumentar seus ganhos.

Os danos morais foram adequadamente arbitrados pelo Juízo a quo não redundando em valor inexpressivo ou em excesso, além da proporcionalidade e razoabilidade.

Nesse sentir:

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAL. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INCIDÊNCIA DAS MULTAS PREVISTAS NA CLÁUSULA 11, §6º, DO INSTRUMENTO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. DANO MORAL CONFIGURADO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Ação de indenização por danos materiais e moral ajuizada em razão do atraso na entrega de empreendimento imobiliário, julgada parcialmente procedente para reconhecer o atraso injustificado, condenando as rés ao pagamento de multas contratuais (cláusula 11, §6º) e indenização por dano moral fixada em R\$10mil. Em seu apelo, as rés sustentam ilegitimidade passiva, prescrição e ou/decadência, causa excludente de responsabilidade e impossibilidade de incidência das multas contratuais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. As questões em discussão consistem em saber (i) se há ilegitimidade passiva das rés; (ii) se houve prescrição ou decadência do direito do autor; (iii) se causa excludente de responsabilidade para o atraso na entrega do imóvel configura; (iv) se é possível a cumulação das multas previstas na cláusula 11, §6º, do instrumento de promessa de compra e venda do imóvel; (v) se houve configuração de dano moral. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Para ser parte legítima na relação jurídica processual, que diz respeito à verificação da pertinência abstrata das partes para com o direito material controvertido, conforme a teoria da asserção, basta que uma pessoa se afirme titular de um direito e impute à outra, na petição inicial, o envolvimento no conflito de interesses e esta possa suportar, em tese, os efeitos da sentença, como configurado no caso. 4. Inocorrência de prescrição ou decadência no caso, tendo em vista a data da propositura. Isso porque não se trata de ação indenizatória fundada em vícios do imóvel, mas, sim, no inadimplemento contratual consistente no atraso da entrega do imóvel. 5. Entraves administrativos e burocráticos configuram fortuito interno, intimamente relacionado à atividade-fim pelas rés desenvolvida, não se qualificando como causa excludente de responsabilidade das vendedoras. 6. A alegação de impossibilidade de incidência das multas previstas na cláusula 11, §6º, do instrumento de promessa de compra e venda, consiste em inadmissível inovação recursal. De todo modo, é infundada, pois foram

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

livremente pactuadas (e, frise-se, redigidas pelas apelantes em contrato de adesão), não se vislumbrando abusividade (mormente porque não pleiteada cumulação com aquela prevista na cláusula 19). Há de ser observado o princípio do pacta sunt servanda. 7. O dano moral decorre do abalo emocional e frustração da legítima expectativa de usufruto do imóvel, evidenciados pelo atraso superior a dois anos na entrega. Valor da indenização mantido como proporcional e razoável. 8. A parte autora suportou mais que mero aborrecimento com o descumprimento da data de entrega do imóvel pelas rés. O atraso é superior a dois anos. Desse modo, a conjuntura extrapolou mero dissabor, transtorno ou percalço do cotidiano, emergindo estado de aflição, temor por outros prejuízos, ante a incúria das rés. Configurado o dano moral, mostra-se razoável o valor da indenização arbitrado em R\$10mil. IV. DISPOSITIVO E TESE 9. Recurso desprovido. Teses de julgamento: “1. Entraves administrativos e burocráticos configuram fortuito interno e não eximem o vendedor de empreendimento imobiliário do cumprimento das obrigações contratuais”. “2. Havendo previsão expressa no contrato e não se vislumbrando ilegalidade, prevalecem as multas por descumprimento livremente pactuadas”. “3. O atraso injustificado e excessivo na entrega de empreendimento imobiliário gera dano moral ao adquirente.” Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 7º, parágrafo único, e 25, §1º. Jurisprudência relevante citada: TJSP, Súmula 161; TJSP; Apelação Cível 1009499-39.2020.8.26.0309; Relator Adilson de Araujo, 31ª Câmara de Direito Privado, j. em 15/02/2022; TJSP, Apelação Cível 1001481-29.2020.8.26.0309, Relator Rodolfo Pellizari, 31ª Câmara de Direito Privado, J. em 22/11/2021 (Apelação Cível nº 1017291-10.2021.8.26.0309, Rel. Adilson de Araujo, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 17/12/2024).

Alegou a corré MC Mall Properties S.A que teria direito a **retenção de percentual** do valor pago pelos autores.

Contudo, tal argumento não foi alegado em primeiro grau, de forma que não pode ser conhecido nesta fase recursal sob pena de supressão de instância, além do que a inexecução do contrato deu-se por culpa exclusiva da parte ré.

A corré MC Mall Properties S.A alegou que os juros devem incidir somente a partir do trânsito em julgado, o que não procede.

Isto porque não se trata de extinção do contrato por iniciativa do comprador, desistência ou inadimplemento dos contratantes, vez que deixaram de receber os boletos para pagamento em razão de terem sido excluídos do grupo de condôminos pelos réus.

Aqui se trata de absoluto inadimplemento contratual das rés.

Assim, ao contrário do alegado, não se aplica o Tema 1002 do STJ.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

E diante da natureza contratual estabelecida os juros devem incidir desde a citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil e a correção monetária desde cada desembolso.

Destarte, nenhum reparo comporta a r. sentença, a qual é ratificada.

Diante do não provimento dos recursos, majoram-se os honorários advocatícios para 15% do valor da condenação para as apelantes.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos, nos termos do voto.

LUCILIA ALCIONE PRATA
Relatora