



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000436388

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 100011092.2025.8.26.0264, da Comarca de Itajobi, em que são apelantes _____, _____ e _____, é apelado _____.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 Desembargadores DÉBORA BRANDÃO (Presidente), MARIA DO CARMO HONÓRIO E LUCILIA ALCIONE PRATA.

São Paulo, 12 de maio de 2026.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 008171

Apelação Cível 1000110-92.2025.8.26.0264

COMARCA: Itajobi

Apelantes: _____, _____ e _____

Apelado: _____

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. MULTIPROPRIEDADE. INADIMPLEMENTO DAS VENDEDORAS. AUSÊNCIA DE OUTORGA DE ESCRITURA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. MULTA CONTRATUAL INVERSA. RECURSO DESPROVIDO. **I. CASO EM EXAME** 1. Apelação interposta contra sentença que rescindiu contrato de multipropriedade por inadimplemento das rés, condenando-as à restituição integral dos valores pagos e ao pagamento de multa contratual em favor do autor. **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO** 2. Há três questões em discussão: (i) legitimidade passiva e responsabilidade solidária das rés; (ii) definição da culpa pela rescisão contratual; (iii) cabimento de restituição integral e aplicação de multa inversa. **III. RAZÕES DE DECIDIR** 3. As rés integram a cadeia de consumo e atuam de forma coordenada,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

configurando grupo econômico e responsabilidade solidária (CDC, arts. 7º e 25), como tem ostensivamente decidido este Tribunal. 4. O autor comprova o pagamento integral, enquanto as rés não demonstram a outorga da escritura, caracterizando inadimplemento substancial. 5. A ausência de regularização e transferência da propriedade frustra a finalidade do contrato e justifica a rescisão por culpa exclusiva das fornecedoras. 6. Não se aplica a Lei do Distrato (Lei 13.786/2018), restrita à desistência imotivada do comprador. 7. A restituição deve ser integral, incluindo corretagem, conforme Súmula 543 do STJ. 8. Inviável retenção por fruição diante da ausência de prova de uso do imóvel. 9. Admite-se a inversão da cláusula penal em favor do consumidor (Tema 971/STJ). **IV. DISPOSITIVO E TESE 10. Recurso desprovido.** Tese de julgamento: 1. As empresas que integram a cadeia de fornecimento respondem solidariamente nas relações de consumo. 2. A ausência de outorga de escritura configura inadimplemento substancial do incorporador. 3. Na rescisão por culpa do fornecedor, a restituição dos valores pagos deve ser integral, com aplicação da cláusula penal em favor do consumidor.

2

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 230/235, que julgou procedente a ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, reconhecendo o inadimplemento das rés, declarando rescindido o contrato, determinando a devolução integral e em parcela única das quantias pagas (R\$ 41.937,61), além de condená-las ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixado em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformadas, as rés interpuseram recurso de apelação, reiterando as preliminares de ilegitimidade passiva, afirmam inexistir responsabilidade solidária e não está caracterizada formação de grupo econômico. No mérito, defendem que a rescisão decorreu de culpa exclusiva do adquirente, motivo pelo qual se aplica a Lei do Distrato (Lei 13.786/2018), autorizando a retenção da comissão de corretagem, da cláusula penal contratual de 20% e da taxa de fruição (0,5% em caso de uso do bem por parte do comprador), com as quais anuiu o

Apelação Cível nº 1000110-92.2025.8.26.0264	Voto nº	008171	
---	---------	--------	--



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

comprador, afastando-se a restituição integral e a multa invertida. Afirmam que não há provas de que a escrituração do imóvel tenha sido negada ao autor. Também inexistente prova de irregularidades do empreendimento junto à Prefeitura ou ao CRI. O habite-se do empreendimento foi devidamente expedido pela prefeitura, de modo que o imóvel está regular. O distrato não refere a exercício do direito de arrependimento dentro do prazo legal, não decorre de culpa ou falha na prestação do serviço. O autor adquiriu o imóvel em 2016 e apenas em 2025 propôs ação. Sustentam, ainda, a validade das cláusulas contratuais, a inexistência de abusividade, bem como a impossibilidade de aplicação de penalidade por analogia. Alegam que não há solidariedade entre os réus porque não existe grupo econômico entre eles, uma vez que para caracterizar o grupo, é imprescindível que os controladores das sociedades exerçam a direção unitária das empresas, o que não ocorre no caso concreto. A retenção da corretagem é admitida pelo STJ (REsp Repetitivo nº 1.599.511/SP). Não há previsão contratual de multa inversa em favor do consumidor. Não se aplica do Tema 971 do STJ ao caso. Impossível reduzir equitativamente a cláusula penal. penalidade que é compatível com a obrigação assumida. Subsidiariamente, requerem

3

a alteração do termo inicial dos juros moratórios para o trânsito em julgado, com aplicação exclusiva da taxa SELIC, além da revisão da condenação em honorários advocatícios (fls. 239/259).

Contrarrrazões às fls. 266/271, com alegação de inadmissibilidade do recurso por violação ao princípio da dialeticidade.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De proêmio, afasta-se a preliminar de violação do princípio da dialeticidade, disposta em contrarrrazões. A mera reiteração de razões apresentadas em contestação não é suficiente para afastar o conhecimento do recurso.

Apelação Cível nº 1000110-92.2025.8.26.0264	Voto nº	008171	
---	---------	--------	--



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Presentes as razões da insurgência da parte em relação à sentença, demonstrada a intenção de reforma da decisão recorrida, tal como aqui, o apelo deve ser conhecido. Afasta-se, pois, a alegação.

Em relação à preliminar de ilegitimidade passiva, o autor propôs ação contra _____, _____ (atualmente denominado _____) e _____, consoante a r. sentença, *“o exame dos autos revela que tais empresas figuram de forma ostensiva na comercialização e gestão do empreendimento, compartilhando logotipos, infraestrutura e interesses econômicos com a SPE _____. A estrutura do negócio jurídico revela a atuação coordenada de grupo econômico, atraindo a responsabilidade solidária de todos os fornecedores que integram a cadeia de consumo (Arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC). Pela teoria da aparência, as rés são legítimas para responder à demanda”*.

O contrato foi firmado entre o autor e a _____

4

(fls. 18/28), assim como o termo de quitação de fls. 33/35. O extrato financeiro de fls. 29/32 foi emitido por _____ como “_____”, além de extrato de transporte particular do autor relativo ao empreendimento (fl. 175). A contestação foi ofertada conjuntamente por todas as empresas (fl. 46). Os contratos sociais demonstram a identidade de sócios/acionistas (fl. 78/121).

Como já decidiu este E. Tribunal de Justiça em recente precedente que refere às corrés (TJSP; Apelação Cível 1082277-16.2024.8.26.0002; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/03/2026; Data de Registro: 16/03/2026):

No que concerne à legitimidade passiva das rés, _____. e _____. assiste razão à parte autora ao sustentar que tais empresas participaram, de maneira direta, da cadeia de fornecimento e execução do

Apelação Cível nº 1000110-92.2025.8.26.0264	Voto nº	008171	
---	---------	--------	--



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contrato ora rescindido, caracterizando-se como fornecedoras nos moldes do art. 3º, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor.

Consoante se extrai da instrução probatória, constata-se que a empresa _____ é a empresa que atua diretamente na intermediação e comercialização de cotas de imóveis em sistema de multipropriedade, inclusive com divulgação do empreendimento em seu sítio eletrônico oficial.

Além disso, é notório que a _____. detém vínculo societário direto com a empresa supracitada, compondo ambas o mesmo grupo econômico e exercendo controle administrativo e gerencial do empreendimento.

Realmente as corrés compõem grupo econômico e integram a cadeia de consumo, sendo potencialmente solidariamente responsáveis por danos causados ao consumidor (art. 7º, parágrafo único, do CDC). É inexigível que consumidor tenha ciência sobre a quem cabe pagar se as empresas estão inseridas na mesma cadeia de consumo em casos como o presente em que a impressão que é transmitida é de que a relação é composta por uma única empresa.

5

Os casos que tramitam perante este E. Tribunal de Justiça, que versam sobre compra e venda de imóveis pelo regime de multipropriedade em que figuram as empresas em apreço não são novos (dentre outros):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES _ Promessa de compra e venda de fração ideal de imóvel Preliminares de ilegitimidade ativa e passiva afastadas Empresas integrantes da cadeia de fornecimento respondem solidariamente Aplicação da teoria da aparência Prescrição decenal para repetição de indébito de comissão de corretagem Inadimplemento contratual comprovado _ Devida a rescisão e restituição integral dos valores pagos, com aplicação de multa contratual reversa Incidência de juros moratórios _ Sentença mantida _ Honorários majorados _
RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1003104-05.2024.8.26.0337; Relator (a): Lucília Alcione Prata; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mairinque - 1ª Vara; Data do Julgamento: 29/09/2025; Data de Registro: 29/09/2025)

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS _ Compromisso de Compra e Venda de Bens imóveis em regime de Multipropriedade _ Autores que ajuizaram a ação visando a rescisão dos contratos pactuados, ante o descumprimento das obrigações

Apelação Cível nº 1000110-92.2025.8.26.0264	Voto nº	008171	
---	---------	--------	--



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

assumidas pelas rés, que deixaram de regularizar o empreendimento, ensejando a ausência escrituração das unidades adquiridas Sentença de improcedência _ Irresignação dos autores _ Acolhimento Aplicação das regras do CDC Legitimidade passiva das rés que integram o mesmo grupo econômico, integrando a cadeia de fornecedores Incontroversa formalização de promessas de compra e venda, em que restou expressamente fixado o prazo de 90 para outorga das escrituras definitivas, após a emissão do Habite-se _ Requeridas que reconhecem a emissão do Habite-se em 2021, bem como a ausência de outorga das escrituras definitivas _ Caracterizado descumprimento contratual que autoriza a rescisão dos contratos, por culpa exclusiva das rés _ Inexistência de prova de que os autores tenham sido efetivamente imitados na posse, tampouco de que tenham usufruído do empreendimento _ Aplicabilidade da Súmula 543 do C. STJ Multa relativa a cláusula penal que pode ser aplicada de forma inversa Decisão vinculante do C. STJ, em sede de Recurso Especial submetido ao rito de Repetitivos (Tema 971) _ Sentença reformada para julgar totalmente procedente a ação _ Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1004834-76.2025.8.26.0576; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2026; Data de Registro: 12/03/2026)

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA

6

COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. MULTIPROPRIEDADE.

I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que determinou a rescisão de promessa de compra e venda de empreendimento em regime de multipropriedade e comandou a restituição de 85% dos valores pagos. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em: (i) legitimidade passiva das corrés ____ e ____; (ii) validade e aplicabilidade da cláusula contratual que prevê a retenção de 50% dos valores pagos em caso de rescisão por iniciativa do comprador. III. Razões de Decidir 3. A relação jurídica é de consumo, aplicando-se a responsabilidade solidária prevista no Código de Defesa do Consumidor. A ____ e a ____ integram a cadeia de relacionamento com os coproprietários, justificando sua legitimidade passiva. 4. Contrato firmado sob a vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato). Cláusula contratual que previa retenção de 50% dos valores pagos. Percentual que deve ser analisado à luz dos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e boa-fé, bem como da jurisprudência consolidada do STJ. 5. A retenção de 15% dos valores pagos se mostra adequada à hipótese concreta, garantindo ressarcimento dos custos administrativos à incorporadora sem impor ônus excessivo ao consumidor. IV. Dispositivo e Tese 6. Recurso a que se NEGA PROVIMENTO. Tese de julgamento: 1. A responsabilidade solidária aplica-se a todos os agentes que atuaram na formação da relação de consumo. 2. A retenção de 15% dos valores pagos é suficiente para

Apelação Cível nº 1000110-92.2025.8.26.0264	Voto nº	008171	
---	---------	--------	--



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ressarcir a vendedora sem penalizar excessivamente o comprador. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, arts. 2º, 3º, 7º, parágrafo único, 25, § 1º, 51, § 1º, inciso IV, 53. Lei nº 4.591/64, art. 67-A, § 5º. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1002833-69.2022.8.26.0400, Rel. Salles Vieira, 24ª Câmara de Direito Privado, j. 19/08/2024. STJ, AgInt no REsp n. 1.763.044/RJ, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 18/03/2019. TJSP, Apelação Cível 1000779-48.2022.8.26.0201, Rel. Vitor Frederico Kumpel, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 10/09/2024. (TJSP; Apelação Cível 1000169-22.2025.8.26.0348; Relator (a): Fatima Cristina Ruppert Mazzo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/10/2025; Data de Registro: 13/10/2025)

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. MULTIPROPRIEDADE.

Sentença de procedência com relação à corrê Spe _____, condenando-a ao pagamento dos valores reclamados na inicial, sendo a ação, todavia, extinta sem resolução do mérito com relação à corrê _____, em razão de reconhecimento de ilegitimidade passiva.

Insurgência da autora, insistindo na legitimidade passiva da corrê _____ e, consequentemente, na responsabilidade solidária das apeladas. Relação jurídica de consumo caracterizada. Aplicação dos arts. 2º, 3º, 7º, parágrafo único, e 25, §1º, do CDC. Provas constantes nos autos que demonstram atuação coordenada das rés na concepção, comercialização e administração do

7

empreendimento, com comunhão de sócios e funções complementares. Legitimidade passiva reconhecida. Cadeia de relacionamento entre as rés que, ademais, encontra amparo na jurisprudência deste Tribunal em casos análogos. Corrê que deve ser solidariamente responsabilizada. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1019925-52.2024.8.26.0477; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/11/2025; Data de Registro: 10/11/2025)

Correta, portanto, a r. sentença ao afastar a preliminar de ilegitimidade de parte.

No mérito, o feito não comporta provimento.

Narra o autor que adquiriu, mediante contrato de

Apelação Cível nº 1000110-92.2025.8.26.0264	Voto nº	008171	
---	---------	--------	--



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

compromisso de compra e venda, uma quota imobiliária em regime de multipropriedade (unidade C130/02) inserida no empreendimento “Ondas Praia Resort”. Afirma ter adimplido integralmente sua obrigação ao pagar às requeridas o montante total de R\$ 41.937,61. Sustenta, todavia, houve inadimplemento contratual pelas rés, ao não providenciarem a regularização do empreendimento perante os órgãos competentes, impossibilitando a outorga da escritura definitiva e o respectivo registro de propriedade. Em razão disso, pede a rescisão do contrato, com a devolução integral do valor pago e reversão da multa contratual de 20% em seu benefício.

A proficua sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos, como admite o art. 252 do RITJSP:

A controvérsia reside na responsabilidade civil pela ruptura do vínculo contratual. O autor comprovou o pagamento do preço; as rés, por outro lado, não demonstraram a regularização imobiliária do bem.

Em obrigações de fazer/dar em sede imobiliária, a prova da conclusão da obra e da aptidão para registro (habite-se e matrícula individualizada) é documental e deve estar em posse do incorporador. O autor trouxe prova do pagamento; as rés, por sua vez, não trouxeram o documento que comprova o cumprimento de sua contraprestação principal: a

8

disponibilidade jurídica do bem. Assim, observa-se que as requeridas não se desincumbiram de seu ônus probatório (art. 373, II, do CPC).

A obrigação de outorgar escritura e viabilizar o registro de propriedade é dever anexo indispensável à conclusão do negócio. A entrega física da unidade, sem a respectiva disponibilidade jurídica (registro e individualização da matrícula), configura inadimplemento substancial. É ônus do incorporador providenciar a documentação que garanta a segurança jurídica do adquirente. A ausência de prova documental da regularização (habite-se e registro da incorporação finalizada) torna legítima a insatisfação do consumidor.

Considerando que o comprador não pode ser mantido atrelado a contrato cujos efeitos dominiais são incertos por desídia do empreendedor, o retorno ao *status quo ante* é imperativo.

A ausência de regularização imobiliária impede a transferência do domínio, frustrando a finalidade precípua do contrato de compra e venda. Não se trata de mero dissabor, mas de falha estrutural no cumprimento do pactuado entre as partes.

Apelação Cível nº 1000110-92.2025.8.26.0264	Voto nº	008171	
---	---------	--------	--



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diferente do que alegam as rés, não se aplica a retenção de valores prevista na Lei do Distrato (Lei 13.786/18) para desistência imotivada. Quando o desfazimento decorre de culpa do fornecedor, a restituição deve ser integral e imediata, conforme dita a Súmula 543 do STJ. Qualquer retenção implicaria em penalizar a parte fiel do contrato pelo erro da parte inadimplente.

A análise das consequências práticas revela que a restituição integral é a medida que restabelece o equilíbrio. A empresa que lança produto no mercado sem garantir a sua regularização assume o risco do negócio. Transferir esse risco ao consumidor ou permitir retenções compensatórias seria cancelar a ineficiência administrativa do empreendedor.

As consequências econômicas da decisão derivam da correta alocação dos riscos da atividade. O incorporador responde pelos entraves administrativos e técnicos de sua obra. A restituição integral recompõe o patrimônio do autor, afetado pela falha na prestação do serviço das rés, razão pela qual os pedidos de rescisão contratual e de restituição dos valores pagos devem ser julgados procedentes.

Ademais, o autor requer a reversão da multa contratual de 20%, prevista originalmente para o inadimplemento do comprador. Sob a ótica da paridade contratual observa-se que a manutenção de sanções pecuniárias exclusivas contra o aderente gera um desequilíbrio insustentável. Se o contrato prevê punição para a mora do consumidor, a mesma lógica deve ser aplicada à mora do fornecedor.

O Superior Tribunal de Justiça, no ao julgar o Tema 971, fixou a seguinte tese: "*No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor*". Assim, uma

9

vez caracterizada a culpa exclusiva das rés pela não regularização do imóvel, a inversão da multa de 20% sobre o valor pago é medida de rigor para recompor o equilíbrio contratual.

Diante do exposto, julgo procedente o pedido de reversão da multa contratual de 20% em benefício da parte autora

É incontroverso que as partes firmaram o contrato. Também não há debate quanto ao integral adimplemento dos valores pactuados, pois consta dos autos instrumento de quitação (cumprimento integral de sua obrigação, com valor pago em 5/7/2022; fls. 122/123). As rés não provam que houve a outorga de escritura definitiva, em 90 dias após o habite-se ou até o ajuizamento ação, obrigação expressamente prevista no contrato em apreço, cláusula 14^a (fl. 26):

Apelação Cível nº 1000110-92.2025.8.26.0264	Voto nº	008171	
---	---------	--------	--



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A PROMITENTE VENDEDORA se obriga a outorgar a escritura definitiva de compra e venda do objeto deste contrato, conforme descrito no QUADRO GERAL, Letra B - Do Objeto, em favor do PROMITENTE COMPRADOR ou em favor de pessoa por ele indicada, via cessão de direitos e obrigações realizada nos termos deste instrumento, no prazo de 90 (noventa) dias após o HABITE-SE.

Embora admita-se que o “habite-se” foi expedido em 8/3/2021 (fl. 246), as corrés não negam a escritura definitiva ainda não foi outorgada, o que não constitui mero descumprimento parcial, mas efetivo inadimplemento de cláusula contratualmente prevista, justificando-se a rescisão do pacto por culpa exclusiva das fornecedoras. Inexiste prova de imissão do autor na posse do imóvel ou de fruição de estadias no empreendimento comum, inexistindo, portanto, comprovação de cumprimento do objeto contratual. Comprovada a culpa exclusiva das rés, aplica-se a Súmula 543 do STJ, como refere a sentença, devendo os valores serem **restituídos integralmente ao autor**.

A restituição integral, neste caso engloba valores pagos a título de comissão de corretagem, como determina o STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

10

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA DOS AUTOS . SÚMULA N. 7 DO STJ. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS EM SUA INTEGRALIDADE . COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . 1. Aplica-se a Súmula n. 7 d o STJ na hipótese em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial implicar, necessariamente, o reexame de matéria fático-probatória dos autos. 2 . Nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, incluindo-se a comissão de corretagem. Incidência da Súmula n. 83 do STJ. 3 . Agravo interno desprovido.(STJ - AgInt no AREsp: 2151315 SP 2022/0182884-6, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA,

Apelação Cível nº 1000110-92.2025.8.26.0264	Voto nº	008171	
---	---------	--------	--



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Data de Julgamento: 27/11/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 30/11/2023).

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO . RESCISÃO CONTRATUAL.

INADIMPLEMENTO DAS VENDEDORAS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICOPROBATÓRIO DOS AUTOS . SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DAS CONSTRUTORAS . APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO . ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. VALORES PAGOS . COMISSÃO DE CORRETAGEM.

RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA N. 83/STJ . IPTU. REPASSE À COMPRADORA. AUSÊNCIA DE ENTREGA DAS CHAVES. IMPOSSIBILIDADE . SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA

.(...). 3. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ. 4. De acordo com a jurisprudência do STJ, "no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem" (AgInt no REsp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe

30/6/2021), o que foi seguido pela Corte de apelação.Caso de incidência da Súmula n. 83/STJ. (...) (STJ - AgInt no AREsp: 2368351 RO 2023/0169099-2, Relator.: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 20/11/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de

11

Publicação: DJe 28/11/2023)

Como houve culpa das rés, os valores a serem reembolsáveis devem ser corrigidos desde os respectivos desembolsos, com acréscimo de juros de mora desde a citação, nos termos dos artigos 405 e 406, ambos do CC, inaplicável o Tema 1.002 do STJ, que é reservado para hipóteses de resolução imotivada.

Não é possível reter valores a título de taxa de fruição,

Apelação Cível nº 1000110-92.2025.8.26.0264	Voto nº	008171	
---	---------	--------	--



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ante a inexistência de prova, como dito, de que o autor tenha fruído de estadias no empreendimento.

Admissível a aplicação da cláusula penal, conforme decisão vinculante do C. STJ, em sede de Recurso Especial submetido ao rito de Repetitivos (Tema 971):

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO- SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL.

1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial. 2. No caso concreto, recurso especial parcialmente provido. (REsp: 1631485 DF 2016/0266913-0, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, Data de Julgamento: 22/05/2019, S2 - Segunda Seção, Data de Publicação: DJe 25/06/2019).

Destarte, a sentença recorrida apreciou de forma

12

adequada e fundamentada todas as questões suscitadas, tanto no que se refere às preliminares, corretamente afastadas, quanto no tocante ao mérito, com base em prova suficiente e sólida orientação jurisprudencial, razão pela qual merece integral manutenção, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal.

Com efeito, restou comprovado que o autor adimpliu

Apelação Cível nº 1000110-92.2025.8.26.0264	Voto nº	008171	
---	---------	--------	--



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

integralmente o contrato, ao passo que as rés não comprovaram tê-lo feito no tempo devido, requisito essencial à conclusão do negócio jurídico. A ausência de outorga da escritura configura inadimplemento, legitimando a resolução contratual, por culpa exclusiva das fornecedoras, incidindo a Súmula 543 do STJ e não se aplicando as disposições da Lei nº 13.786/2018, restritas às hipóteses de desistência imotivada do adquirente. Correta a aplicação da multa contratual em favor do consumidor, nos termos do Tema 971 do STJ, como bem destacado na sentença. Nada a alterar em termos de correção monetária, juros moratórios.

Em razão do desprovimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios em dois pontos percentuais, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Para fins de eventual recurso às instâncias superiores, consideram-se prequestionados todos os dispositivos citados pelas partes (art. 1025 do CPC), que não se coadunam com a linha de entendimento adotado no julgamento deste recurso.

Ante o exposto, por meu voto, **nego provimento ao recurso**, mantendo-se integralmente a sentença.

DÉBORA BRANDÃO
Relatora
Assinatura Eletrônica

13

Apelação Cível nº 1000110-92.2025.8.26.0264	Voto nº	008171	
---	---------	--------	--