



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000435195

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1060173-77.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes ----- e -----, são apelados ----- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, ----- MULTIPROPRIEDADE PATICIPAÇÕES S/A e ----- GESTAO INOVADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 11 de maio de 2026.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1060173-77.2023.8.26.0224

Apelantes: ----- e outro

Apelados: ----- Empreendimentos Imobiliários S/A. e outros

Comarca: Guarulhos 4ª Vara Cível

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (Multipropriedade).

Ação de rescisão contratual c/c com devolução de valores. Sentença de improcedência em relação à corrés ----- e ----- e procedência em relação à corré ----- . Insurgência dos autores. Corrés ----- e a ----- que integram a cadeia de relacionamento com os proprietários e possuem legitimidade passiva, respondendo solidariamente pela resolução do contrato. Corrés que devem arcar integralmente com os ônus da sucumbência. Sentença modificada em parte. Recurso provido.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto n. 35.167

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 841/850, proferida pelo MM Juiz Gabriel D' Andrea, que julgou improcedente o pedido em relação a ----- Gestão Ltda e ----- Multipropriedade Participações S/A e procedente em parte os pedidos em relação a ----- Empreendimentos Imobiliários S/A, para (i) declarar o direito dos autores à rescisão contratual e (ii) condenar a requerida na obrigação de restituir 80% dos valores recebidos a título de pagamento, incluindo a parcela referente ao arras, autorizada a compensação com a taxa de fruição apurada nos períodos em que o imóvel esteve à disposição dos autores, corrigidos pelos índices

2

previstos no contrato a contar de cada desembolso, com juros de 0,5% ao mês a partir do trânsito em julgado da sentença. A devolução deverá ocorrer em parcela única e de forma imediata após o trânsito em julgado da decisão proferida em liquidação de sentença. Confirmou a tutela antecipada nos termos em que deferida ao autor. Condenou a parte autora e ----- Empreendimentos Imobiliários S/A ao pagamento de 50% das custas e despesas processuais. Condenou os autores ao pagamento de honorários sucumbenciais aos advogados de ----- Gestão Ltda e ----- Multipropriedade Participações S/A, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa. Condenou os autores ao pagamento de honorários sucumbenciais aos advogados de ----- Empreendimentos Imobiliários S/A, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa. Condenou -----



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Empreendimentos Imobiliários S/A ao pagamento de honorários sucumbenciais aos advogados dos autores, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Apelam os autores (fls. 864/869) alegando, em síntese, que as corrés ----- e ----- atuaram de maneira indireta na administração e gestão do empreendimento, promovendo a venda e gerenciamento das cotas, de modo que devem responder solidariamente.

Apontam que os imóveis são geridos e vendidos pelo ----- Group, podendo a hospedagem ser diretamente contratada pelo respectivo site.

Dizem que as corrés se apresentaram ao consumidor

3

como integrantes da cadeia de fornecimento, ainda que não figurem formalmente no contrato.

Pleiteiam a condenação integral das rés ao pagamento dos ônus da sucumbência.

Contrarrazões às fls. 881/888.

É o relatório.

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c devolução de valores relativa a compra e venda de imóvel



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(multipropriedade).

No mérito, concessa vênia do entendimento adotado pelo Magistrado de origem, ainda que as corrés não tenham assinado o contrato *sub judice* é certo que atuaram como titulares da mesma cadeia produtiva, lídimas parceiras de negócios coligados por certo vínculo de reciprocidade econômica, numa autêntica rede contratual, de modo que respondem solidariamente pelas consequências da contratação.

Vale ainda acrescentar que a corré -----, inclusive, emitiu recibo referente ao recebimento de informações sobre o parcelamento do saldo (fls. 83).

Outrossim, infere-se que a corré ----- Gestão

4

LTDA. atuou diretamente na intermediação e comercialização de cotas de imóveis em sistema de multipropriedade com divulgação do empreendimento.

Portanto, quanto às corrés -----
--- Gestão LTDA. e ----- Multipropriedade e Participações S.A., reconhecendo-se sua legitimidade passiva ad causam, bem como sua responsabilidade solidária, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, ambos do CDC.

Como já decidido por esta C. 26ª Câmara de Direito Privado em caso relativo ao mesmo empreendimento imobiliário:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. pedido de restituição de valores. Sentença de parcial procedência. Apelo dos autores. Demonstrada a atuação direta e substancial das rés ----- e ----- na comercialização e gestão do empreendimento, configura-se a sua legitimidade passiva e responsabilidade solidária nos termos do CDC (arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º). A ausência de outorga da escritura, mesmo após a quitação contratual, evidencia inadimplemento substancial, legitimando a rescisão contratual com restituição integral das quantias pagas, conforme a Súmula 543 do C. STJ. Cláusula penal estipulada unilateralmente para o inadimplemento do consumidor deve ser revertida em benefício deste, nos termos do Tema 971/STJ. Sentença parcialmente reformada. Verba honorária alterada. Apelo provido.” (TJSP; Apelação Cível 1082277-16.2024.8.26.0002; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão

5

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)

Assim, a r. sentença recorrida deve ser modificada em parte para **afastar a improcedência da ação em relação às corrés --**
----- GESTÃO LTDA e -----
----- MULTIPROPRIEDADE
PARTICIPAÇÕES S/A, condenando-as solidariamente nos mesmos termos da condenação na origem, mantida no mais por seus próprios e mais estes fundamentos. As rés arcarão integralmente com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do advogado dos autores fixados em 11% (onze por cento) sobre o valor da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condenação, considerando o trabalho adicional em sede recursal (art. 85, §11 do CPC).

Ante o exposto, pelo meu voto, DOU
PROVIMENTO ao recurso dos autores, para os fins acima.

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora