



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 1ª Vara Cível da Comarca de Assis

Rua Dr Lício Brandão de Camargo, 50 - Bairro: Vila Clementina - CEP: 19802300 - Fone: (18) 3402-1600 - Email: assis1cv@tjsp.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 4

AUTOR

RÉU: VI

RÉU: P

RÉU: DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

SENTENÇA

Vistos.

[REDACTED] ajuizou ação de resolução contratual cumulada com restituição de valores e indenização por lucros cessantes em face de

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

PARTICIPAÇÕES S.A. e **REDACTED SERVIÇOS LTDA.** Alegou ter adquirido a unidade al [REDACTED] endimento "Condomínio [REDACTED] em São Paulo, pelo preço de R\$ 302.241,40, e celebrado, em razão da aquisição, contrato de mobília e decoração da mesma unidade com a **REDACTED** de R\$ 47.500,00. Sustentou ter pago R\$ 100.848,17 à incorporadora e R\$ 8.953,00 à prestadora de serviços, mas que o prazo contratual para obtenção do Auto de Conclusão/Habite-se, fixado em 31 de março de 2025, com tolerância até 30 de setembro de 2025, não foi observado. Pediu a resolução dos contratos por culpa das rés, restituição integral dos valores pagos, lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, suspensão das parcelas vincendas, vedação de negativação, atribuição às rés dos encargos *propter rem* e indisponibilidade da matrícula. Juntou documentos (Evento 1).

Emenda à inicial para justificar a competência deste foro pelo domicílio do consumidor (Evento 16).

Decisão deferiu parcialmente a tutela de urgência, para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas a partir do ajuizamento, vedar negativação por tais parcelas e atribuir às rés as obrigações *propter rem*, indeferida a indisponibilidade da matrícula (Evento 23).

Citada, a ré **REDACTED** contestou, arguindo ilegitimidade passiva quanto ao contrato imobiliário. Defendeu, quanto ao contrato de decoração, a incidência de cláusula penal de 30% sobre o valor total contratado (Evento 36).

Citadas, as corrés **REDACTED** e **REDACTED** Participações contestaram, opondo-se ao juízo 100% digital. Arguiram ilegitimidade passiva da **REDACTED** S.A. e impossibilidade de litisconsórcio com a **REDACTED**. No mérito, invocaram exceção do



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 1ª Vara Cível da Comarca de Assis

contrato não cumprido, decadência do direito de resolução, expedição do Certificado de Conclusão em dezembro de 2025. Subsidiariamente, pleitearam a retenção de valores em razão do patrimônio de afetação. Juntaram documentos (Evento 45).

Réplica (Evento 56).

Instadas sobre provas, as rés requereram ou anuíram ao julgamento antecipado (Eventos 57 e 58).

Vieram conclusos.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Inicialmente, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva [REDACTED] Participações S.A. Embora o compromisso de venda e compra tenha sido formalmente celebrado com a SPE V [REDACTED] Imobiliário Ltda., o “Resumo Geral de Venda” identifica a Vitacon Participações S.A. como construtora do empreendimento (Evento 1, DOCUMENTA [REDACTED] uiriente é suficiente, em relação de consumo [REDACTED] produto imobiliário, com responsabilidade solidária nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, §1º, do Código de Defesa do Consumidor.

Acolho parcialmente, por outro lado, as preliminares relacionadas aos limites subjetivos de responsabilidade. A [REDACTED] incorporadora, vendedora ou construtora, nem assumiu obrigação de concluir obra, obter Habite-se, entregar chaves ou restituir preço imobiliário. Sua legitimidade restringe-se ao contrato de mobília e decoração firmado com o autor. Do mesmo modo, as corrês [REDACTED] não são partes desse contrato nem receberam os valores pagos à [REDACTED] Decor. Há coligação funcional entre os negócios, porque a decoração dependia da aquisição e disponibilização da unidade, mas isso não gera responsabilidade cruzada automática. Assim, a [REDACTED] Decor é parte ilegítima para responder pela restituição do preço do imóvel e pelos lucros cessantes do atraso da obra, e as corrês [REDACTED] são partes ilegítimas para responder pela restituição dos valores pagos à [REDACTED] Decor.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil.

Os pedidos são procedentes em parte.

Em relação ao contrato imobiliário, a mora das incorporadoras está comprovada. O contrato fixou 31 de março de 2025 como prazo para obtenção do Auto de Conclusão/Habite-se, admitida tolerância de 180 dias, até 30 de setembro de 2025, e elegeu a concessão do Habite-se como marco de conclusão do empreendimento (Evento 1, DOCUMENTACAO6, itens 5.1, 5.1.1 e 5.2; Evento 45, CONTR2). O Certificado de



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 1ª Vara Cível da Comarca de Assis

Conclusão Total nº 62759-25-SP-CCE somente foi deferido em 22 de dezembro de 2025 e publicado em 23 de dezembro de 2025 (Evento 45, CERT_EXT5). Houve, portanto, atraso superior à tolerância contratual.

A exceção do contrato não cumprido não procede. A obtenção do Habite-se no prazo era obrigação própria da incorporadora e não dependia da quitação integral do preço pelo comprador. A quitação do saldo ou a contratação de financiamento poderiam condicionar a entrega das chaves e a outorga definitiva, mas não a conclusão regular do empreendimento. Além disso, a parcela denominada “financiamento”, no valor histórico de R\$ 216.756,70, constava nos próprios extratos como valor a vencer, com vencimento em 31 de março de 2026 no documento do autor e em 30 de abril de 2026 no documento das rés (Evento 1, DOCUMENTACAO12; Evento 45, DOCUMENTACAO3). Saldo ainda não vencido não configura mora do adquirente.

Também não prospera a decadência fundada no não exercício da resolução em trinta dias após a tolerância. A cláusula que, em contrato de adesão, restringe o direito de resolução decorrente de atraso superior à tolerância e converte o silêncio do consumidor em manutenção obrigatória do vínculo é abusiva, nos termos do art. 51, I e IV, do Código de Defesa do Consumidor. O art. 43-A, §1º, da Lei nº 4.591/64 assegura ao adquirente que não deu causa ao atraso a resolução do contrato, garantia que não pode ser esvaziada por prazo contratual unilateral.

Caracterizado o atraso sem prova de culpa do adquirente, a resolução do compromisso de venda e compra deve ser decretada por culpa das corrés [REDACTED] e [REDACTED] Participações. Daí decorre a restituição integral dos valores efetivamente pagos pelo autor em razão da aquisição da unidade, sem retenção de multa, taxa administrativa ou percentual de distrato, inclusive porque a retenção prevista para empreendimento submetido a patrimônio de afetação pressupõe desfazimento imputável ao comprador. A divergência entre o valor indicado pelo autor, de R\$ 100.848,17, e o valor líquido reconhecido pelas rés, de R\$ 95.408,21, deverá ser resolvida em cumprimento de sentença, à vista dos comprovantes, limitada a restituição aos valores efetivamente desembolsados e destinados ao preço da unidade ou a encargos diretamente vinculados à aquisição (Evento 1, DOCUMENTACAO12; Evento 45, DOCUMENTACAO3).

Os lucros cessantes, contudo, não são devidos. Embora o atraso na entrega de imóvel adquirido na planta possa gerar presunção de prejuízo quando o adquirente pretende manter o contrato e obter a posse do bem, a hipótese dos autos é diversa. O autor optou pela resolução do compromisso de venda e compra, buscando o retorno das partes ao estado anterior, com restituição integral dos valores pagos. Nessa moldura, a recomposição patrimonial decorre da devolução das quantias desembolsadas, corrigidas e acrescidas dos encargos legais, não sendo possível presumir renda locatícia de bem que o comprador não pretende mais incorporar ao seu patrimônio. Eventuais lucros cessantes, nessa hipótese, dependeriam de prova concreta de prejuízo autônomo, o que não foi demonstrado. O pedido indenizatório deve, portanto, ser julgado improcedente



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 1ª Vara Cível da Comarca de Assis

O contrato de mobília e decoração também deve ser resolvido. O instrumento demonstra que a [REDACTED] Decor foi contratada para mobiliar e decorar a mesma unidade [REDACTED] pelo valor total de R\$ 47.500,00 (Evento 1, DOCUMENTACAO13), e o relatório financeiro indica pagamento de R\$ 8.953,00 pelo autor, com saldo de R\$ 38.547,00 (Evento 1, COMP14). Embora autônomo, o contrato dependia funcionalmente da subsistência do negócio imobiliário e da disponibilização da unidade. Desfeito o contrato principal por culpa das incorporadoras, a decoração perdeu sua finalidade por fato não imputável ao consumidor.

Não se justifica, nesse contexto, a cobrança do saldo nem a incidência da cláusula penal de 30% contra o autor. A multa invocada pela [REDACTED] decor disciplina rescisão ordinária por iniciativa do tomador, e não frustração do contrato coligado por inadimplemento das incorporadoras. Além disso, não houve demonstração de execução substancial dos serviços, aquisição individualizada e irreversível de mobiliário para a unidade do autor ou prejuízo concreto que justificasse retenção. A Housi Decor deve, portanto, restituir integralmente os R\$ 8.953,00 recebidos.

No mais, resolvido o contrato por culpa das fornecedoras, são inexigíveis do autor as parcelas vincendas após o ajuizamento e o saldo abrangido pela resolução, vedada sua negativação por tais débitos. Também não lhe podem ser imputados encargos condominiais, IPTU [REDACTED] cuja posse não recebeu. Não há de se falar [REDACTED] a resolução devolve às vendedoras a disponibilidade econômica do imóvel, preservado o crédito reconhecido ao autor.

Sem mais, passo ao dispositivo.

Ante o exposto, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTES em parte** os pedidos, para:

1. Declarar resolvido, por culpa das rés [REDACTED] 42 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e [REDACTED] Participações S.A., o compromisso de venda e compra da unidade autônoma [REDACTED] empreendimento “[REDACTED]”;
2. Condenar as rés [REDACTED] 42 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e [REDACTED] Participações S.A., solidariamente, a restituírem ao autor a integralidade dos valores efetivamente pagos e comprovadamente destinados à aquisição da unidade, a serem apurados em cumprimento de sentença, excluídos saldos não pagos e parcelas meramente lançadas, com correção monetária desde cada desembolso pelo índice INPC até 29/08/24, quando então será o IPCA, sem prejuízo dos juros de mora de 1% ao mês desde a citação até 29/08/24, quando então passará incidir a SELIC. De toda forma deverá se adotar a sistemática dos parágrafos do art. 406 do CC/02;
3. Confirmar a tutela deferida no evento 23, tornando definitivas a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas após o ajuizamento, a vedação de negativação por tais parcelas ou pelo saldo abrangido pela resolução e a atribuição às proprietárias dos encargos condominiais, fiscais e *propter rem* relativos à unidade enquanto não transmitida a posse ao autor;



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 1ª Vara Cível da Comarca de Assis

4. Declarar resolvido o contrato de mobília e decoração firmado entre o autor e a ré [REDACTED] Decor Serviços Ltda., declarando inexigível o saldo remanescente; e,
5. Condenar a ré [REDACTED] Decor Serviços Ltda. a restituir ao autor R\$ 8.953,00, com correção monetária desde cada desembolso pelo índice INPC até 27/08/24, quando então será o IPCA, sem prejuízo dos juros de mora de 1% ao mês desde a citação até 27/08/24, quando então passará incidir a SELIC. De toda forma deverá se adotar a sistemática dos parágrafos do art. 406 do CC/02.

Diante da sucumbência mínima, condeno as rés Y [REDACTED] 42 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e [REDACTED] Participações S.A., solidariamente, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios relativos ao núcleo imobiliário, fixados em 10% sobre o valor da condenação que lhes couber. Condeno ainda a ré [REDACTED] Decor Serviços Ltda. ao pagamento de honorários advocatícios relativos ao contrato de decoração, fixados em 10% sobre o valor de sua condenação.

P.L.C.

Assis, 13 de julho de 2026

LUCIANO ANTONIO DE ANDRADE

Juiz(a) de Direito

Declaro a autenticidade do documento assinado por LUCIANO ANTONIO DE ANDRADE, Juiz de Direito, na forma do artigo 1º, a autenticidade do documento está disponível no www.tjsp.br/php?acao=consulta_autenticidade_documentos, código CRC 2870d46b.

Data e Hora: 13/07/2026, às 16:16:52

610013151716.V3