Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3124
Carimbado Eletronicamente

Apelação Cível nº 0071351-66.2016.8.19.0002

APELANTE 1: HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A
APELANTE 2: PDG REALTY S A EMPRENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
APELANTE 2: CHL LXXIV INCORPORAÇÕES LTDA
APELADO 1: LUIZ CARLOS FERREIRA DE PINHO
APELADO 2: ANA CRISTINA SILVA BARBEITO DE PINHO
JUIZ(A): JULIANE MOSSO BEYRUTH DE FREITAS GUIMARAES
RELATORA: DES.ª CLAUDIA TELLES

ACÓRDÃO

Apelação cível. Direito do consumidor. Ação de rescisão de negócio jurídico c/c indenizatória por danos materiais e morais. Instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade em pool hoteleiro do empreendimento Oscar Niemeyer Monumental. Obras que não foram iniciadas. Sentença de parcial procedência para confirmar os efeitos da tutela de urgência, declarar a rescisão do negócio jurídico e condenar as rés, solidariamente, à restituição dos valores despendidos, ao pagamento de multa contratual rescisória e de indenização por danos morais na quantia de R$ 8.000,00 para cada autor. Recurso das rés. Alegações sobre existência de cláusula contratual de irretratabilidade e irrevogabilidade e inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor que não devem ser conhecidas por patente inovação recursal. Art. 1.013, §1º, do CPC. Rede de hotelaria que não integra a cadeia de fornecedores responsáveis pela construção e venda das unidades do empreendimento. Jurisprudência do STJ. Preliminar de ilegitimidade da Hotelaria Accor Brasil S.A

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
CLAUDIA TELLES DE MENEZES:31154 Assinado em 10/11/2026 17:00:27
Local: GAB. DES(A). CLAUDIA TELLES DE MENEZES

que se acolhe. Restou incontroverso que as obras do empreendimento, com prazo de entrega estabelecido no dia 31/08/2017, havendo cláusula de tolerância de 180 dias, sequer foram iniciadas. Devolução integral dos valores pagos. REsp nº 1.300418/SC, sob a sistemática dos repetitivos. Súmula nº 543 do STJ. Assunção das obras por comissão de representantes que modificou o regime da relação jurídica de incorporação imobiliária para construção por administração, na forma dos artigos 58 a 62 da Lei nº 4.591/64, não sendo, contudo, oponível aos adquirentes que a ela não aderiram. Restituição ao *status quo ante*. Frustração na inicialização das obras que acarreta aborrecimento além do aceitável. Danos morais configurados. *Quantum* indenizatório fixado de acordo com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Modificação, de ofício, dos consectários legais, nos termos do art. 406, §1º, do CC, com a redação dada pela Lei nº 14.905/24. Recurso da 3ª ré (Hotelaria Accor Brasil S.A) provido. Recurso das 1ª e 2ª rés (PDG Realty S.A Emprendimentos e Participações e **CHL LXXIV Incorporações LTDA) parcialmente conhecido e, nesta extensão, desprovido.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos da apelação cível **0071351-66.2016.8.19.0002** em que são apelantes **Hotelaria Accor Brasil S.A, PDG Realty S.A Emprendimentos e Participações** e **CHL LXXIV Incorporações LTDA** e apelados **Luiz Carlos Ferreira de Pinho** e **Ana Cristina Silva Barbeito de Pinho.**

Acordam os Desembargadores que compõem a Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça, por **unanimidade** de votos, em

dar provimento ao recurso da 3ª ré (Hotelaria Accor Brasil S.A), conhecer parcialmente do recurso das 1ª e 2ª rés (PDG Realty S.A Emprendimentos e Participações e CHL LXXIV Incorporações LTDA) e, nesta extensão, negar-lhe provimento.

CLAUDIA TELLES
DESEMBARGADORA RELATORA

RELATÓRIO

Trata-se de ação declaratória de rescisão de negócio jurídico c/c indenizatória por danos materiais e morais proposta por Luiz Carlos Ferreira de Pinho e Ana Cristina Silva Barbeito de Pinho em face, inicialmente, de PDG Realty S.A Emprendimentos e Participações e CHL LXXIV Incorporações LTDA.

Narram os autores que, em 09/03/2015, firmaram instrumento particular de promessa de compra e venda da unidade imobiliária nº 2.413 do bloco 02 do empreendimento Oscar Niemeyer Monumental, pelo preço de R$ 349.000,00, com entrega estipulada para agosto de 2017, havendo cláusula de tolerância de 180 dias.

Sustentam que, passados dois anos do início das vendas das unidades, a obra não passou da fase inicial. Afirmam que, na assembleia geral extraordinária (AGE) realizada em 11/05/2016, os adquirentes foram informados sobre a paralisação da obra e a suspensão do pagamento das parcelas pactuadas. Explicitam que, contudo, as rés nunca retomaram a obra, razão pela qual resta configurado o inadimplemento antecipado do contrato.

Requerem a concessão da tutela de urgência para que sejam determinadas às rés a suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais e a abstenção de inclusão de seus dados em cadastros restritivos ao crédito, declarando-se a rescisão do negócio jurídico e procedendo ao bloqueio judicial do montante despendido de R$ 98.829,81.

Ao final, pleiteiam a confirmação de seus efeitos, a condenação das demandadas ao pagamento da multa rescisória prevista na cláusula 12.3, item b, do contrato, perfazendo R$ 24.707,45, de indenização a título de danos morais, na quantia de R$ 10.000,00 para cada, e de honorários advocatícios contratuais, nos termos da cláusula 12.2, equivalentes a 20% do valor desembolsado.

A decisão de fls. 115 (index 115) deferiu o parcelamento da taxa judiciária em seis vezes.

Emenda à inicial, apresentada às fls. 120/124 (index 120), requerendo a inclusão de Hotelaria Accor Brasil S/A no polo passivo.

Decisão, às fls. 133/134 (index 133), deferindo parcialmente a tutela de urgência, nos seguintes termos:

> (...) Presentes, então, os requisitos do art. 300, razão pela qual CONCEDO EM PARTE A TUTELA ANTECIPADA e:
> 1 - declaro suspensa a exigibilidade do pagamento, pelos autores, das parcelas do contrato firmado pelas partes;
> 2 – determino que as rés se abstenham de inserir os nomes dos autores em cadastros restritivos de crédito, até final decisão do feito, sob pena de multa no importe de R$2.000,00 por cada negativação realizada;
> 3 - defiro o pedido de bloqueio do valor pleiteado pelos autores. Nesta data, determinei o bloqueio "online", conforme demonstrativo em anexo, determinando que se aguarde para oportuna consulta a respeito do cumprimento da ordem. Intimem-se.

Manifestação das rés PDG Realty S.A Emprendimentos e Participações e CHL LXXIV Incorporações LTDA, às fls. 150/157 (index 150), requerendo a suspensão do processo em razão do deferimento de sua recuperação judicial e a reconsideração da decisão que deferiu a tutela de urgência, sob pena de dano irreparável.

Decisão, às fls. 331/332 (index 331), que recebeu a emenda à inicial, determinando a inclusão da Hotelaria Accor Brasil S.A no polo passivo.

Contestação de PDG Realty S.A Emprendimentos e Participações e CHL LXXIV Incorporações LTDA, às fls. 343/368 (index 343), na qual, preliminarmente, sustentam a necessidade de suspensão do feito e a revogação de constrição de bens e valores em razão do deferimento do pedido de recuperação judicial das empresas que compõem seu grupo econômico, bem como de exclusão da PDG do polo passivo, sob o argumento de que apenas a CHL figura no contrato celebrado entre as partes.

No mérito, alegam que não se opõem à rescisão do pacto, devendo, contudo, ser cumprida a cláusula de retenção no percentual de 22% dos valores pagos. Asseveram que a multa contratual pretendida é incabível, uma vez que ainda não restou configurada sua mora e a não conclusão se dá por fato que foge à sua alçada. Defendem que não comprovação de danos morais indenizáveis na espécie. Aduzem que o pedido de restituição dos honorários contratuais não merece prosperar porquanto a obrigação decorre do pacto que envolve, exclusivamente, os autores e seus patronos, não sendo possível entendê-la como perdas e danos.

Manifestação das rés PDG e CHL, às fls. 525/531 (index 525), requerendo a extinção do feito pelo deferimento de sua recuperação judicial.

Decisão, às fls. 587/588 (index 587), indeferindo a extinção do feito, mas acolhendo o pedido de abstenção de nova penhora, reconsiderando parte da decisão que concedeu a tutela de urgência.

Contestação de Hotelaria Accor Brasil S/A, às fls. 630/654 (index 630), arguindo, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, haja vista que não integra a relação contratual e não há qualquer ato que lhe é atribuível na narrativa dos fatos. Sustenta que a sua participação no empreendimento é condicionada à efetiva entrega do empreendimento, a fim de que possa administrá-lo.

No mérito, aduz que não se aplica o Código de Defesa do Consumidor no caso *sub judice* ante a natureza jurídica de investimento do negócio jurídico. Defende que não há ato ilícito protagonizado pela rede hoteleira, sendo certo que não recebeu qualquer valor pela venda das unidades.

Destaca que sua relação jurídica com a CHL se limitou a Protocolo de Acordo e Contrato de Locação e Outras Avenças por meio do qual seria contratada futuramente para administrar o sub-condomínio hoteleiro do empreendimento pelo prazo de 12 meses, renovável automaticamente por igual período, mediante recebimento de honorários, também no futuro, e aluguéis sobre o resultado operacional positivo.

Aduz que, ainda que se entenda pela aplicabilidade do CDC na espécie, não integra a cadeia de fornecedores no que tange ao descumprimento contratual alegado, inexistindo solidariedade com as demais rés. Assevera que não restam configurados danos morais indenizáveis.

Réplica às fls. 887/890 (index 887) e fls. 892/900 (index 892).

Decisão saneadora, às fls. 2567/2568 (index 2567), que afasta a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela ré Hotelaria Accor Brasil, defere a produção de prova documental suplementar e a inversão do ônus da prova.

A sentença de fls. 2576/2581 (index 2576) foi proferida para julgar parcialmente procedentes os pedidos, nos seguintes termos:

> Isto posto, julgo parcialmente procedente o pedido para confirmar a tutela de urgência concedida às fls. 133 e para:
>
> A) Declarar a RESCISÃO do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, referente à unidade nº 2413, bloco 02 do empreendimento Oscar Niemeyer Monumental;
>
> B) Condenar os réus, solidariamente, a restituírem aos autores os valores comprovadamente pagos em razão do contrato de venda e compra do imóvel, incidindo sobre o valor juros de 1% (um por cento) ao mês desde a data da citação e correção monetária desde o desembolso, a ser apurado em sede de cumprimento de sentença;
>
> C) Condenar os réus, solidariamente, ao pagamento aos autores da multa rescisória prevista na cláusula 12.3.1 "b", valor este que deverá ser apurado em sede de cumprimento de sentença, com correção monetária e juros de 1% ao mês a contar da citação;
>
> D) Condenar as rés, solidariamente, ao pagamento da indenização a título de danos morais na quantia de R$8.000,00 (oito mil reais) para cada autor, acrescida de juros a contar da citação e correção desta data.

> E) Diante da sucumbência mínima do autor, condeno os réus, solidariamente, ao pagamento das custas, demais despesas processuais e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total atualizado da condenação.

Os embargos de declaração opostos pela ré Hotelaria Accor Brasil às fls. 2587/2592 (index 2587) foram parcialmente acolhidos apenas para integrar a fundamentação da sentença, sem efeitos modificativos, pela decisão de fls. 3006/3007 (index 3006).

Apelação interposta pela 3ª ré, Hotelaria Accor Brasil, às fls. 3011/3048 (index 3011), reiterando, em preliminar, sua tese de ilegitimidade passiva. No mérito, sustenta que, se ultrapassada a preliminar, os pedidos devem ser julgados improcedentes com relação à empresa hoteleira. Salienta que as demais rés já incluíram os autores no rol de credores no plano de recuperação judicial. Reafirma que não há danos morais indenizáveis na hipótese e, caso seja mantida a condenação, o *quantum* merece redução.

Requer o acolhimento da preliminar e, subsidiariamente, a improcedência dos pedidos no que tange à rede hoteleira ou, caso ultrapassada, a redução do valor fixado a título de danos morais.

Apelação das 1ª e 2ª rés, PDG e CHL, às fls. 3052/3078 (index 3052), arguindo a impossibilidade de condenação à restituição de valores após destituição da incorporação imobiliária, por meio de assembleia geral realizada em 12/05/2018.

Alegam que há cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade e que o princípio *pacta sunt servanda* demanda o cumprimento do contrato tal qual firmado. Asseveram que, subsidiariamente, deve ser observada a cláusula de retenção de percentual em seu favor. Defendem que não há danos morais indenizáveis e não se aplicam as disposições do CDC ao caso em tela.

Requerem a reforma da sentença para que seja afastada a condenação à devolução de valores, bem como ao pagamento de indenização por danos morais. Subsidiariamente, pleiteiam a retenção de

30% dos valores pagos pelos autores e a fixação dos juros e da correção monetária a partir do trânsito em julgado.

Contrarrazões às fls. 3086/3097 (index 3086).

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, deixo de conhecer de parte do recurso de apelação interposto pelas primeira e segunda rés, PDG Realty S.A Emprendimentos e Participações e CHL LXXIV Incorporações LTDA, no que tange à alegação de que há cláusula contratual de irretratabilidade e irrevogabilidade, bem como à inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à hipótese, ante seu caráter inovador.

Isso porque, consoante se extrai da contestação ofertada nos autos, as apelantes não se opuseram à resolução do contrato, limitando-se, expressamente, à exigência da cláusula contratual que prevê a retenção de valores em seu favor, vejamos, *in litteris* (fls. 355 – index 343):

> **Primeiramente, esclarece a Requerida que não se opõe ao pedido de rescisão**, todavia, conforme já explanado anteriormente, a presente ação deve ser suspensa a fim de aguardar o plano de recuperação judicial.
>
> **De qualquer modo, conforme jurisprudência atual e clara previsão em contrato, a incorporadora, em casos de rescisão, tem o direito pela retenção no percentual de 22% (vinte e dois) por cento do valor pago**: (...)

De igual modo, as requerentes reservaram capítulo de sua defesa à inaplicabilidade da inversão do ônus da prova, alegando que os autores, ora apelados, apesar de consumidores, não são hipossuficientes.

Dessarte, o art. 1.013, §1º do CPC é claro ao determinar que somente podem ser submetidas a julgamento em segundo grau as questões efetivamente suscitadas e discutidas no processo, sob pena de

cerceamento de defesa e supressão de instância, o que inviabiliza a análise das referidas teses.

Ainda preliminarmente, cumpre acolher a arguição de ilegitimidade passiva pela ré Hotelaria Accor Brasil, ora primeira apelante.

A presente demanda tem como causa de pedir o descumprimento do instrumento particular de promessa de compra e venda da unidade imobiliária nº 2.413 do bloco 02 do empreendimento Oscar Niemeyer Monumental (fls. 40/51 – index 40), alegando os apelados que as obras nunca tiveram início.

Extrai-se do referido pacto que as unidades imobiliárias do sub-condomínio Monumental Hotel destinar-se-iam ao serviço de hotelaria, cuja operação inicial dar-se-ia pela Hotelaria Accor Brasil, mediante o uso da marca Ibis, pelo prazo estabelecido em contrato específico firmado com as vendedoras, ora segundas apelantes (item B do quadro resumo – fls. 40).

Nessa ordem de ideias, conclui-se que a rede de hotelaria não integra a cadeia de fornecedores responsáveis pela construção e venda das unidades do empreendimento, não sendo possível atribuir-lhe descumprimento do contrato objeto da lide.

Destaca-se que a matéria é pacificada na jurisprudência do STJ, *in verbis:*

> DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO DESPROVIDO.
> I. Caso em exame
> 1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto contra acórdão que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores pagos, indenização por lucros cessantes e danos morais.
> II. Questão em discussão

2. Há sete questões em discussão: (I) saber se houve omissão no acórdão recorrido quanto à análise de pontos relevantes; (II) saber se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova testemunhal; (III) saber se a empresa hoteleira deve ser responsabilizada solidariamente pelos danos sofridos, por integrar a cadeia de fornecimento do empreendimento; (IV) saber se as empresas com as quais o autor firmou distrato devem ser responsabilizadas solidariamente pelos danos sofridos; (V) saber se os valores a serem restituídos devem corresponder ao valor de mercado atualizado dos imóveis ou das parcelas pagas; (VI) saber se são devidos lucros cessantes com base na rentabilidade esperada; e (VII) saber se o sofrimento prolongado do autor configura dano moral indenizável.

III. Razões de decidir

3. Não há omissão no acórdão recorrido quando as questões relevantes são analisadas de forma clara e fundamentada, ainda que contrárias aos interesses da parte.

4. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes, indefere a produção de outras provas, conforme o princípio do livre convencimento motivado.

5**. A jurisprudência do STJ estabelece que a empresa contratada para licenciamento de marca e futura gestão hoteleira não integra a cadeia de fornecimento no que tange à construção e comercialização das unidades imobiliárias.**

6. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF.

7. A restituição dos valores pagos deve observar as parcelas efetivamente pagas, conforme a Súmula 543/STJ, sendo incompatível a pretensão de indenização com base no valor de mercado dos imóveis.

8. O pedido de lucros cessantes é incompatível com a rescisão contratual e deve ser cabalmente demonstrado, o que não ocorreu no caso concreto.

9. O simples descumprimento contratual não configura dano moral, sendo necessária a demonstração de circunstâncias excepcionais que atinjam direitos da personalidade, o que não foi identificado pelas instâncias ordinárias.

IV. Dispositivo

10. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.
(AREsp n. 2.052.435/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 3/11/2025.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. RECONSIDERAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DE REDE HOTELEIRA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS COM EFEITOS INFRINGENTES. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.
I. Caso em exame
1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que julgou agravo interno, mantendo decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial.
2. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel na planta, correspondente a uma unidade de rede hoteleira, cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais, ajuizada contra diversas empresas, incluindo uma rede hoteleira.
3. Sentença de parcial procedência, condenando solidariamente todas as rés. Apelações interpostas pelos autores e pelas empresas, com decisão do Tribunal de Justiça que negou provimento ao recurso dos autores, deu provimento ao recurso de uma das empresas e negou provimento ao apelo interposto pela rede hoteleira.
II. Questão em discussão
4. A questão em discussão consiste em saber se a rede hoteleira possui legitimidade para responder solidariamente por atrasos na conclusão das obras de empreendimentos hoteleiros.
III. Razões de decidir
5. **A Corte estadual divergiu do entendimento do STJ, que estabelece que a administradora da rede hoteleira não detém legitimidade para responder solidariamente por descumprimento do contrato em relação a questões de construção ou comercialização dos imóveis.**
6. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a rede hoteleira não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária.

IV. Dispositivo e tese
7. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes.
Recurso conhecido e provido para reformar o acórdão recorrido e julgar extinto o feito sem resolução do mérito em relação à ré rede hoteleira, por ilegitimidade passiva.
Tese de julgamento: "1. A administradora da rede hoteleira não possui legitimidade para responder solidariamente por descumprimento de contrato relacionado à construção ou comercialização de imóveis.
2. A rede hoteleira não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária."
Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 485, VI; Código Civil. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.485.384/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 23/5/2024; AgInt no REsp 1.935.362/RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 11.04.2022; STJ, AgInt no AREsp 2.176.449/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15.04.2024; EDcl no AgInt no AREsp n. 1.767.162/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024; AgInt no REsp n. 1.985.145/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023.
(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.440.237/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 5/9/2025.)

AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ADMINISTRADORA HOTELEIRA. LEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA: AUSÊNCIA. INTEGRAÇÃO À CADEIA DE FORNECIMENTO NÃO CARACTERIZADA. PRECEDENTES. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO. DANO MORAL. VALOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INOVAÇÃO. INCABÍVEL. NÃO PROVIMENTO.
1. **A empresa de administração hoteleira não tem responsabilidade solidária pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias em construção, porquanto não integra a**

> **cadeia de fornecimento relativa à incorporação formada pelas sociedades empresárias inadimplentes.**
> 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e interpretar cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
> 3. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado.
> Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido na instância ordinária, atendendo às circunstâncias de fato da causa, de forma condizente com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.
> 4. Não se admite a adição, em sede de agravo interno, de tese não exposta no recurso especial, por importar em inadmissível inovação.
> 5. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp n. 2.295.213/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023.)

Desse modo, a sentença merece reforma para, no que tange à terceira ré, Hotelaria Accor Brasil, extinguir o processo, sem resolução do mérito, na forma do art. 485, VI, do CPC.

Passa-se à análise do mérito do apelo interposto pelas demais demandadas.

Cinge-se a controvérsia recursal em verificar (i) se as apelantes não devem ser condenadas à restituição dos valores pagos pelos apelados, uma vez que foram destituídas, por assembleia geral, da incorporação imobiliária; (ii) se, caso ultrapassada a matéria, deve ser aplicado percentual de retenção em seu favor; (iii) se há danos morais indenizáveis e (iv) se os consectários legais devem incidir a partir do trânsito em julgado.

A presente demanda trata de típica relação de consumo, regida pela Lei n° 8.078/90, na qual as partes se enquadram na figura do consumidor e do fornecedor de serviços, nos termos dos artigos 2º e 3º, § 2º, do CDC.

A responsabilidade pelo fato do serviço está regulada no art. 14 do CDC, respondendo o fornecedor, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação do serviço, bem como por informações insuficientes ou inadequadas.

Do cotejo dos autos, verifica-se que o instrumento particular de promessa de compra e venda celebrado entre as partes previa a entrega da unidade imobiliária até o último dia do mês de agosto de 2017, sendo admitida a prorrogação do prazo de tolerância por 180 dias (fl. 46 - index 40).

Contudo, é incontroverso que as obras sequer foram iniciadas e as apelantes se submeteram a processo de recuperação judicial.

Restando comprovado o inadimplemento na entrega da obra, surge para os compradores o direito à rescisão com devolução integral do valor pago, como decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 1.300418/SC, apreciado sob a sistemática dos repetitivos:

> RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.
> 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. **Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor**, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

> 2. Recurso especial não provido. (REsp 1300418/SC, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013)

Nesse sentido foi editada a súmula nº 543 do STJ:

> 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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

A fim de se eximirem da responsabilidade pela devolução das quantias pagas pelos apelados, sustentam as apelantes que foram destituídas da incorporação imobiliária, por meio de assembleia geral realizada em 12/05/2018 pela comissão de representantes, a qual assumiu a administração das obras.

Mister frisar, todavia, que a assunção das obras pela comissão de representantes, após a mencionada assembleia, modificou o regime da relação jurídica de incorporação imobiliária para a chamada construção a preço de custo ou por administração, na forma dos artigos 58 a 62 da Lei nº 4.591/64 (index 2524), modificação esta que não é oponível aos apelados que a ela não aderiram.

A restituição de valores, nesse passo, é obrigação decorrente do retorno ao *status quo ante*, nos termos do art. 475 do Código Civil.

A propósito:

> APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INCORPORAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESCISÃO E RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS.
> 1. Trata-se de ação com pedidos cumulados de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, restituição dos valores pagos e compensação de danos morais. Sentença de

procedência parcial, declarando a rescisão e condenando as rés a restituir parte do valor investido Apelo das rés.
2. Rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva das rés, sob alegação de que a construção do empreendimento imobiliário objeto do contrato seria feita por regime de administração ou "preço de custo", regulada pelo art. 58 Lei 4.591/64.
3. Parte ré que não é mera construtora contratada por condomínio de adquirentes, mas também era proprietária do terreno e se tornou incorporadora do empreendimento, tendo dividido o imóvel em frações ideais e negociado as unidades diretamente com os autores, de forma individualizada, mediante contrato padronizado de adesão. Pagamentos realizados em favor dos réus. Descaracterização da construção pelo regime de administração. Precedentes.
4. Evidente vulnerabilidade dos autores em relação à empresa ré. Possibilidade de extensão da proteção do Código de Defesa do Consumidor ao adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem. Precedente do Superior Tribunal de Justiça.
5. Alteração do projeto, com redução do empreendimento, e extensão da previsão de entrega da obra. Tese defensiva no sentido de aprovação pela Comissão de Representantes. Descaracterização do regime de construção por administração. **Ausência de concordância da totalidade de adquirentes para aprovação do projeto - art. 43, IV, da Lei 4.591/64. Nulidade das disposições contratuais que restrinjam direitos do consumidor ou que estabeleçam obrigações que o coloquem em desvantagem exagerada (art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor).**
6. Descumprida a cláusula que continha previsão de conclusão da obra, inclusive computado o prazo de tolerância, cabível a restituição parcial reconhecida na sentença. Verbete nº 543 da Súmula do STJ. Inteligência do art. 40, § 2º da lei 4.591/64. Precedentes do E.TJ/RJ.
7. Direito à restituição integral e compensação de danos morais que somente não são reconhecidos em razão da ausência de recurso da parte autora.
DESPROVIMENTO DO RECURSO.
(0024268-78.2017.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA - Julgamento: 20/03/2024 - SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 3ª CÂMARA CÍVEL))

Correta a sentença, portanto, ao condená-las à restituição dos valores sem qualquer percentual de retenção em seu favor.

Em relação ao dano moral, não há dúvidas de que a conduta das apelantes extrapolou o mero aborrecimento, com a ofensa à incolumidade psíquica e à dignidade, gerando frustração e angústia para os consumidores que sequer vislumbraram o início das obras, sendo devida a compensação a título de dano moral.

Nesse sentido:

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PEDIDO DE ANULAÇÃO DA SENTENÇA. PRELIMINARES NÃO APRECIADAS PELO JUIZ DA CAUSA. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA. ARGUIÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA PELA CONSTRUTORA, PRIMEIRA APELANTE, BEM COMO DE AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. APLICAÇÃO DO ART. 1.013, §§ 1º E 3°, DO CPC. PLEITO RESCISÓRIO FUNDADO EM CULPA DAS PROMITENTES VENDEDORAS, POR INADIMPLEMENTO ANTECIPADO E INJUSTIFICADO. DANO MORAL. 1) A preliminar de impugnação ao valor da causa veiculada na contestação, a respeito da qual não houve pronunciamento do julgador de piso, e que foi reiterada na apelação, foi objeto de exame em julgamento fracionado e resultou na fixação o respectivo montante em R$111.732,78, sendo certo ainda que, em atenção à referida decisão, os autores procederam à regular complementação das custas, conforme certidão da Secretaria. 2) Repele-se a alegação de ilegitimidade passiva ad causam da Construtora, ora primeira apelante, seja com base na teoria da asserção, seja em razão da sua parceria comercial no empreendimento. 3) O eventual vício de fundamentação não ensejaria a anulação da sentença, vez que se mostra aplicável na espécie a teoria da causa madura, consagrada no art. 1.013, §3º, III, do CPC, que prevê o julgamento do feito diretamente na instância recursal, já que as partes informaram seu desinteresse na produção de outras provas, possibilitando, assim, o julgamento antecipado, nos termos do art. 155, inc. I, do CPC, com apreciação de todas as questões suscitadas e debatidas pelas partes. 4) A

> determinação para as partes se manifestem sobre as provas que porventura pretendam produzir deve preceder ao saneamento do feito, já que é nesta ocasião que o juiz da causa, além de examinar as questões pendentes, fixa os pontos controvertidos, distribui o onus probandi e defere, dentre as provas requeridas pelas partes, aquelas que se mostrarem capazes de esclarecer os fatos probandos. 5) Recurso que, no mérito, se limita a devolver ao Tribunal a análise quanto à configuração, ou não, de dano imaterial. 6) **As rés/apelantes não negam que as obras do empreendimento imobiliário não foram sequer iniciadas**, tampouco que firmaram o distrato com os autores se comprometendo a devolver o valor integralmente pago pelos referidos promissários adquirentes. 7) Hipótese de inadimplemento antecipado do contrato (art. 477 do Código Civil), ante a notória incapacidade demonstrada pelas construtora e incorporadora de honrarem com o prazo avençado. 8) **Dano moral configurado pela quebra da legítima expectativa dos compradores** em adquirir a unidade, agravada pela frustração desencadeada pela retenção dos recursos financeiros que haviam predestinado à concretização de seu projeto de vida. 9) Situação que não se caracteriza como um simples descumprimento contratual, restando configurada ofensa à dignidade dos autores. Valor indenizatório arbitrado (R$ 5.000,00) que não deve ser reduzido, vez que se mostra aquém dos parâmetros observados por este E. Sodalício em hipóteses semelhantes. 10) Recurso ao qual se nega provimento.
> (0053813-17.2017.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES - Julgamento: 23/01/2024 - QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 5ª CÂMARA)

Observados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, a indenização da verba extrapatrimonial fixada na sentença no importe de R$ 8.000,00 (oito mil reais) não merece redução, eis que fixado em patamar razoável.

Por fim, não há que se falar em incidência dos consectários legais a partir do trânsito em julgado, haja vista que a rescisão do negócio jurídico se deu por descumprimento contratual das vendedoras, e não a pedido dos compradores.

Não obstante, a decisão merece reparo, de ofício, quanto aos consectários legais aplicáveis.

Com efeito, a Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, em julgado recente, reiterou o entendimento de que é a Taxa SELIC o índice utilizado para os fins do art. 406 do Código Civil:

> CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INTERPRETAÇÃO DO ART. 406 DO CÓDIGO CIVIL. RELAÇÕES CIVIS. JUROS MORATÓRIOS. TAXA LEGAL. APLICAÇÃO DA SELIC. RECURSO PROVIDO.
> 1. **O art. 406 do Código Civil de 2002 deve ser interpretado no sentido de que é a SELIC a taxa de juros de mora aplicável às dívidas de natureza civil, por ser esta a taxa "em vigor para a atualização monetária e a mora no pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional".**
> 2. A SELIC é taxa que vigora para a mora dos impostos federais, sendo também o principal índice oficial macroeconômico, definido e prestigiado pela Constituição Federal, pelas Leis de Direito Econômico e Tributário e pelas autoridades competentes. Esse indexador vigora para todo o sistema financeiro-tributário pátrio.
> Assim, todos os credores e devedores de obrigações civis comuns devem, também, submeter-se ao referido índice, por força do art. 406 do CC.
> 3. O art. 13 da Lei 9.065/95, ao alterar o teor do art. 84, I, da Lei 8.981/95, determinou que, a partir de 1º de abril de 1995, os juros moratórios "serão equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente".
> 4. Após o advento da Emenda Constitucional 113, de 8 de dezembro de 2021, a SELIC é, agora também constitucionalmente, prevista como única taxa em vigor para a atualização monetária e compensação da mora em todas as demandas que envolvem a Fazenda Pública. Desse modo, está ainda mais ressaltada e obrigatória a incidência da taxa SELIC na correção monetária e na mora, conjuntamente, sobre o pagamento de impostos devidos à

> Fazenda Nacional, sendo, pois, inconteste sua aplicação ao disposto no art. 406 do Código Civil de 2002.
> 5. O Poder Judiciário brasileiro não pode ficar desatento aos cuidados com uma economia estabilizada a duras penas, após longo período de inflação galopante, prestigiando as concepções do sistema antigo de índices próprios e independentes de correção monetária e de juros moratórios, justificável para uma economia de elevadas espirais inflacionárias, o que já não é mais o caso do Brasil, pois, desde a implantação do padrão monetário do Real, vive-se um cenário de inflação relativamente bem controlada.
> 6. É inaplicável às dívidas civis a taxa de juros moratórios prevista no art. 161, § 1º, do CTN, porquanto este dispositivo trata do inadimplemento do crédito tributário em geral. Diferentemente, a norma do art. 406 do CC determina mais especificamente a fixação dos juros pela taxa aplicável à mora de pagamento dos impostos federais, espécie do gênero tributo.
> 7. Tal entendimento já havia sido afirmado por esta Corte Especial, por ocasião do julgamento do EREsp 727.842/SP, no qual se deu provimento àqueles embargos de divergência justamente para alinhar a jurisprudência dos Órgãos Colegiados internos, no sentido de que "a taxa dos juros moratórios a que se refere o referido dispositivo é a taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, por ser ela a que incide como juros moratórios dos tributos federais" (Rel. Min. TEORI ALBINO ZAVASCKI, julgado em 8/9/2008 e publicado no DJe de 20/11/2008). Deve-se reafirmar esta jurisprudência, mantendo-a estável e coerente com o sistema normativo em vigor.
> 8. Recurso especial provido.
> (REsp n. 1.795.982/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Corte Especial, julgado em 21/8/2024, DJe de 23/10/2024.)

A Lei n. 14.905/2024, inclusive, alterou o referido dispositivo legal para tornar expressa a adoção da SELIC como taxa legal de juros:

> Art. 406. Quando não forem convencionados, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de

> determinação da lei, os juros serão fixados de acordo com a taxa legal. (Redação dada pela Lei nº 14.905, de 2024)
> **§ 1º A taxa legal corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 deste Código. (Incluído pela Lei nº 14.905, de 2024)**
> § 2º A metodologia de cálculo da taxa legal e sua forma de aplicação serão definidas pelo Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil. (Incluído pela Lei nº 14.905, de 2024)
> § 3º Caso a taxa legal apresente resultado negativo, este será considerado igual a 0 (zero) para efeito de cálculo dos juros no período de referência. (Incluído pela Lei nº 14.905, de 2024)

Portanto, no que diz respeito ao valor a ser restituído aos apelados, a correção monetária incidirá pelo índice IPCA e, após a citação, pela taxa Selic em sua integralidade, dada sua natureza mista, que já incorpora a atualização monetária.

Quanto ao pagamento da multa rescisória, a correção monetária, pelo IPCA, deve incidir da data do efetivo prejuízo, nos termos da Súmula nº 43 do STJ, ou seja, de 31/01/2018, data em que a mora das apelantes restou caracterizada. A partir da citação, incide a taxa Selic em sua integralidade.

Sobre a indenização a título de danos morais, por sua vez, a partir da citação, incidem juros de mora pela taxa Selic deduzido o IPCA. Após a data do arbitramento da indenização, a taxa SELIC em sua integralidade.

Ante o exposto, voto por (i) dar provimento ao recurso da terceira ré, Hotelaria Accor Brasil S/A, para reformar a sentença e, no que lhe tange, extinguir o feito, sem resolução do mérito, na forma do art. 485, VI, do CPC, condenando-se os autores ao pagamento das despesas processuais e dos honorários sucumbenciais de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça deferida às fls. 1335 (index 1335); (ii) conhecer de parte do recurso das

primeira e segunda rés, PDG Realty S.A Emprendimentos e Participações e **CHL LXXIV Incorporações LTDA, e, nesta extensão, negar-lhe provimento, majorando os honorários sucumbenciais para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC; (iii) modificar, de ofício, os consectários legais, na forma da fundamentação.**

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

CLAUDIA TELLES
DESEMBARGADORA RELATORA