



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**APELAÇÃO Nº 0309075-48.2018.8.24.0023/SC**

**RELATOR:** DESEMBARGADOR CARLOS ROBERTO DA SILVA

**APELANTE:** R5 HOLDING S/A (AUTOR)

**APELANTE:** DUARTE BRASIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (RÉU)

**APELANTE:** MELLO & DUARTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA (RÉU)

**APELANTE:** LUIS EDUARDO ROMAO (AUTOR)

**APELANTE:** ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA (RÉU)

**APELADO:** OS MESMOS

**EMENTA**

**APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATOS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA.**

**INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA.**

PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL. PERMUTA NO LOCAL NÃO LEVADA A EFEITO. ÁREA NÃO DESMEMBRADA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NÃO REGISTRADA.

PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA RECURSAL. ALMEJADO O ARRESTO DE BENS DAS RÉS. REJEIÇÃO. PERIGO DE INSOLVÊNCIA E DILAPIDAÇÃO PATRIMONIAL NÃO DEMONSTRADOS. RISCO DE INEFICÁCIA DA JURISDIÇÃO AUSENTE. CAUTELAR INDEFERIDA.

**RECURSO DAS CONSTRUTORAS RÉS.**

PLEITO DE MANUTENÇÃO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS. RECONHECIMENTO DA PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS DE DESFAZIMENTO DE TRÊS DOS CINCO CONTRATOS NA CONTESTAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL EVIDENCIADA. CONHECIMENTO OBSTADO.

PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA EM RAZÃO DO JULGAMENTO ANTECIPADO. NÃO ACOLHIMENTO. PODER DO MAGISTRADO DE INDEFERIR AS DILIGÊNCIAS INÚTEIS OU PROTTELATÓRIAS. AUSÊNCIA DE INDÍCIOS MÍNIMOS A JUSTIFICAR A ALEGADA NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA.

POSTULADA A EXCLUSÃO DE UMA DAS CONSTRUTORAS DA LIDE. TESE DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. INSUBSISTÊNCIA. TEORIA DA ASSERÇÃO. CAUSA DE PEDIR QUE RESIDE NA PRÁTICA DE ATOS DE INCORPORAÇÃO POR TODAS AS RÉS. LEGITIMIDADE CARACTERIZADA.

ALMEJADA A IMPROCEDÊNCIA DOS PLEITOS EM RELAÇÃO A DOIS DOS CINCO NEGÓCIOS JURÍDICOS. REJEIÇÃO. EXISTÊNCIA DA RELAÇÃO CONTRATUAL NÃO IMPUGNADA EM GRAU RECURSAL. RESPONSABILIDADE OBJETIVA PELA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO NO PRAZO CONVENCIONADO. CASOS FORTUITOS OU DE FORÇA MAIOR QUE NÃO ALTERAM O TERMO ESTIPULADO NOS PACTOS. RESOLUÇÃO MEDIANTE A RESTITUIÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA EM FAVOR DOS AUTORES.

**INSURGÊNCIAS COMUNS AOS AUTORES E ÀS CONSTRUTORAS DEMANDADAS.**

DEFENDIDA A LEGITIMIDADE PASSIVA E A CONDENAÇÃO SOLIDÁRIA DA RÉ PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL. ACOLHIMENTO. ANUÊNCIA COM A EXECUÇÃO DE INCORPORAÇÃO NÃO REGISTRADA. CERTIDÕES NEGATIVAS, PROJETO CONSTRUTIVO, ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO, LICENÇAS AMBIENTAIS E MEMORIAL DESCRITIVO EM NOME DA TITULAR DOMINIAL. ASSOCIAÇÃO SEM FINS LUCRATIVOS. IRRELEVÂNCIA. VEDAÇÃO À ALEGAÇÃO QUE BENEFICIE A PRÓPRIA TORPEZA. EXEGESE DA LEI N. 4.591/64. PRECEDENTES DO STJ E DESTA TRIBUNAL. PERTINÊNCIA SUBJETIVA DA LIDE E SOLIDARIEDADE EM RELAÇÃO À RÉ PROPRIETÁRIA DO TERRENO EVIDENCIADAS. RECURSO DA ASSOCIAÇÃO DEMANDADA PREJUDICADO.



"O proprietário permutante do terreno não responde pelos atos de incorporação quando se limita à mera alienação do terreno para a incorporadora sem participar de nenhum ato tendente à comercialização ou construção do empreendimento."

(STJ, REsp n. 1.536.354/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7-6-2016, DJe de 20-6-2016).

#### **TESES REMANESCENTES DO APELO DOS DEMANDANTES.**

PRETENDIDA A APLICAÇÃO DE MULTA POR FALTA DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO. PARCIAL SUBSISTÊNCIA. PENALIDADE PREVISTA NO ART. 35, § 5º, DA LEI N. 4.591/64. INFRAÇÃO EVIDENCIADA. POSSIBILIDADE DE MINORAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL EXCESSIVA. ORIENTAÇÃO DO STJ E DESTA CORTE. REDUÇÃO QUE SE IMPÕE. PARCIAL PROCEDÊNCIA DA POSTULAÇÃO.

"A fim de ser evitado o enriquecimento sem causa do adquirente do imóvel, há possibilidade de minoração do percentual da pena legal, pois a Corte Superior definiu que 'a multa estipulada pelo art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64 é cláusula penal inserida no contrato firmado entre o incorporador e o adquirente, sujeitando-se, portanto, aos dispositivos do Código Civil que dispõem sobre as limitações da cláusula penal' (REsp 1799881/RJ, Terceira Turma, Relª. Minª Nancy Andrighi, j. 2-4-2019, DJe 4-4-2019)" (AC n. 0309704-47.2016.8.24.0005, Des. Ricardo Fontes)." (TJSC, Apelação n. 5000635-26.2020.8.24.0235, rel. Luiz César Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 23-11-2021).

ALMEJADA A REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. REJEIÇÃO. AUSÊNCIA DE RELATO OU COMPROVAÇÃO DA OCORRÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS DECORRENTES DA RESOLUÇÃO DOS CONTRATOS. PREJUÍZO LIMITADO À ESFERA PATRIMONIAL.

RECURSO DOS AUTORES CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. APELO DAS CONSTRUTORAS RÉ S PARCIALMENTE CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. APELAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DEMANDADA NÃO CONHECIDO.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 7ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso das rés Mello & Duarte Construções e Incorporações Ltda. e Duarte Brasil Construtora e Incorporadora Ltda., dar-lhe parcial provimento para reconhecer a legitimidade passiva da ré Associação Catarinense de Medicina e condená-la solidariamente ao ressarcimento das quantias pagas; conhecer do recurso dos demandantes e dar-lhe parcial provimento para, igualmente, reconhecer a legitimidade passiva da ré Associação Catarinense de Medicina, condená-la ao pagamento das verbas acima referidas, bem como para condenar solidariamente a ré Associação Catarinense de Medicina e as demandadas Duarte Brasil Construtora e Incorporadora Ltda. e Mello & Duarte Construções e Incorporações Ltda. ao pagamento do percentual de 20% sobre o valor recebido por cada negócio, relativo à multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/64 e, em consequência, redistribuir os ônus sucumbenciais; por fim, não conhecer do recurso da demandada Associação Catarinense de Medicina, conforme fundamentação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 15 de junho de 2023.

Documento eletrônico assinado por **CARLOS ROBERTO DA SILVA, Desembargador**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **3402186v5** e do código CRC **894d6f7d**.

Informações adicionais da assinatura:  
 Signatário (a): CARLOS ROBERTO DA SILVA  
 Data e Hora: 28/6/2023, às 10:9:39

0309075-48.2018.8.24.0023

3402186.V5