



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001708

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008858-48.2023.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga, em que é apelante R.M. DEBIAZZI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE VOTUPORANGA SPE LTDA, são apelados GABRIELLE GUEDES DA SILVA e FRANK ELITON NUNES GUERRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, mantida a r. sentença.V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente sem voto), AUGUSTO REZENDE E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

ENÉAS COSTA GARCIA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1008858-48.2023.8.26.0664

Apelante: R.m. Debiazzi Empreendimentos Imobiliários de Votuporanga Spe Ltda

Apelados: Gabrielle Guedes da Silva e Frank Eliton Nunes Guerra

Comarca: Votuporanga

Juiz: Reinaldo Moura de Souza

Voto nº 11.537

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL LOTEADO. RESOLUÇÃO. FALHA NA INDICAÇÃO DO BEM OBJETO DO CONTRATO. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE.

I. Caso em Exame

1. Ação de resolução de compromisso de venda e compra, na qual a parte autora firmou contrato para adquirir o lote 16 da quadra 40, mas a requerida vendeu o lote 16 da quadra 19, que não interessa aos compradores.

Pedido de resolução do contrato, restituição integral dos valores pagos, inclusive IPTU e comissão de corretagem, e indenização por dano moral de R\$ 13.200,00.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) se houve descumprimento contratual por parte da requerida ao vender imóvel diverso do ofertado; (ii) se é devida a restituição integral dos valores pagos e indenização por dano moral.

III. Razões de Decidir

3. Inequívoco descumprimento contratual pela requerida, que alienou imóvel diferente do ofertado.

4. A resolução do contrato implica restituição integral dos valores pagos, sem retenção, e indenização por dano moral, conforme entendimento do STJ e Súmula nº 543.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso desprovido.

Trata-se de ação de resolução de compromisso de venda e compra, alegando a parte autora que firmou contrato para adquirir o lote 16 da quadra 40, mas a requerida vendeu o lote 16 da quadra 19, o qual não interesse aos compradores.

Assim, postularam a resolução do contrato, com

restituição integral dos valores pagos, inclusive a título de IPTU e a condenação da requerida ao pagamento de indenização por dano moral de R\$ 13.200,00.

Adotado o relatório da r. sentença (fls. 152/153, aclarada às fls. 160), acrescento que o pedido foi julgado procedente para: a) decretar a resolução do contrato; b) declarar inexigíveis quaisquer valores referentes à contratação; c) condenar a requerida à restituição do valor total pago pelos compradores, incluindo eventuais valores pagos a título de IPTU; d) determinar a incidência da correção monetária desde cada desembolso e dos juros de mora da citação; e) condenar a requerida ao pagamento de indenização por dano moral de R\$ 13.200,00.

Recorre a requerida (fls. 164/186) alegando que: a) a resolução do contrato deveria ser feita na forma do art. 32-A da Lei 6.766/79, com retenção de cláusula penal de 10% sobre o valor do contrato, da comissão de corretagem e de todos os tributos incidentes; b) a correção monetária deveria incidir a partir do ajuizamento da ação e os juros de mora do trânsito em julgado; c) a apelante vendeu o lote 16 da quadra 40, o qual está livre e disponibilizado aos autores, não sendo verdadeira a alegação de que teria vendido o lote 16 da quadra 19; d) não houve dano moral indenizável; e) caso mantida a condenação, o valor da indenização deveria ser reduzido de R\$ 13.2000,00 para R\$ 50,00.

Recurso bem processado e respondido (fls. 195/203).

É o relatório.

O inconformismo da parte não procede, devendo subsistir a r. sentença.

Em 17/11/2020, os autores firmaram contrato com a requerida para aquisição do lote 16, da quadra 40, objeto da matrícula 62.895 do CRI de Votuporanga (fls. 33), do Loteamento Residencial Figueiras, em Votuporanga (fls. 32/57).

Posteriormente, os compradores descobriram que a

matrícula 62.895 era referente ao lote 16, da quadra 19 (fls. 28/29) e que o contrato vigente com a requerida era referente ao lote SO 21.05.19.16 (fls. 61/66).

Ficou bem demonstrado o descumprimento contratual, sendo ofertado aos autores lote diverso do descrito no contrato, sendo eles surpreendidos pelo início de construção por parte de terceiro no lote que eles acreditavam ter adquirido.

Inequívoco, portanto, o descumprimento contratual por parte da requerida, que efetivamente alienou imóvel diferente ao ofertado.

A propósito, a requerida chegou a apresentar documento visando corrigir a denominação do lote, contudo, a questão não é apenas de qualificação, informando os autores que se trata de lote fisicamente diverso do adquirido.

Dessa forma, não possuindo os autores interesse na aquisição do lote 16, da quadra 19 e evidenciada a falha na prestação de serviços, cabível a resolução por culpa da vendedora, nos termos do art. 475 do CC.

Extinto o contrato em razão da resolução, as partes devem ser recolocadas no estado anterior ao negócio, o que implica restituição integral dos valores pagos, inclusive a comissão de corretagem e os valores pagos a título do IPTU e a devolução do lote, com indenização devida pelo inadimplente.

Como leciona Ruy Rosado de Aguiar Júnior (Extinção dos contratos por incumprimento do devedor, p. 257): “*A resolução tem efeito retroativo à data da celebração do contrato. “(...) Sendo a resolução o desfazimento da relação obrigacional por incumprimento de uma das partes, traz consigo a necessidade de reposição das circunstâncias assim como eram antes, razão pela qual não se pode colocar em dúvida a retroatividade dos efeitos do ato que resolve a relação (...)”*. E como decorrência da resolução há obrigação de restituição, conforme Ruy Rosado de Aguiar Júnior (Extinção dos contratos por incumprimento do devedor, p. 258): “*A resolução produz a liberação de ambas as partes,*

desonerando-as da obrigação de prestar, e permite-lhes a recuperação, pela restituição, de tudo quanto foi prestado no cumprimento do contrato. São os efeitos liberatórios e recuperatórios.”

A obrigação de restituição dos valores pagos pelo promissário-comprador não depende de previsão contratual, pois se trata de efeito direto e natural da resolução do contrato e envolve a devolução integral dos valores pagos, não comportando qualquer retenção.

A restituição destes valores constitui reparação do interesse negativo do contrato, ou seja, reparação das despesas que a parte suportou em razão da frustração do contrato por conta da culpa do outro contratante.

Neste sentido 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.”*

Toda a argumentação da apelante a respeito de retenções de verbas e indenizações pelos adquirentes é inaplicável ao caso *sub judice*, pois o caso trata de resolução por culpa da vendedora e não desistência do comprador.

Improcede a impugnação quanto ao termo inicial dos juros moratórios do dano material.

O entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça a respeito da incidência dos juros desde o trânsito em julgado se aplica exclusivamente nas hipóteses de resolução por desistência injustificada do adquirente.

Nos casos de resolução por inadimplemento do vendedor aplica-se a regra geral da responsabilidade contratual, com incidência dos

juros desde a citação.

Sobre o tema, o seguinte precedente do E. STJ: "*A jurisprudência desta Corte orienta que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente vendedora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação*" (AgInt no AREsp 1.597.320/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/6/2020, DJe 17/6/2020).

A correção monetária incide desde cada desembolso e não a partir do ajuizamento da ação, pois se destina a recomposição do valor da moeda.

Procede o pedido de indenização de dano moral.

O caso superou o mero aborrecimento, tendo o adquirente ficado privado do bem após longo período de pagamento das prestações, vítima de falha na prestação de serviços da vendedora que vendeu lote diverso do que os compradores manifestaram intenção de adquirir.

Assim, compreensível a frustração suportada pela parte, caracterizadora de abalo emocional que enseja reparação de dano moral.

A situação se reveste de gravidade.

Os autores destinaram seus recursos, por longo tempo, para aquisição do imóvel, vendo frustrado este objetivo em razão de grave falha contratual.

Assim, considerando as circunstâncias do caso, o grau de culpa, a intensidade da lesão e consequências do evento, mantém-se a indenização no valor de R\$ 13.200,00.

Por fim, nos termos do art. 85, §11, do CPC, majora-se a verba honorária para 20% sobre o valor da condenação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, mantida a r. sentença.

Enéas Costa Garcia
Relator