



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000278787

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032805-43.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são apelantes SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e NATOS ADMINISTRADORA LTDA., são apelados MARCOS RODRIGUES e TATIANA ELIDIO RODRIGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1032805-43.2023.8.26.0564

**Apelantes: SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A,
NATOS ADMINISTRADORA LTDA e WAM BRASIL INTERMEDIÇÃO
DE NEGÓCIO SÃO PAULO LTDA**

Apelados: MARCOS RODRIGUES e TATIANA ELIDIO RODRIGUES,

Autos em primeiro grau nº: 1032805-43.2023.8.26.0564

Juiz(a) Prolator(a) da Sentença: Dr(a). Carolina Nabarro Munhoz Rossi

1ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo

VOTO Nº. 22486

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. Sentença que julgou o pedido procedente em parte.

ATRASSO NA ENTREGA DA OBRA. Recurso Especial sob o rito dos recursos repetitivos (tema 996 - REsp 1729593/SP) que fixou a tese de que “na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância”. Atraso configurado. Sentença mantida neste ponto, sob pena de “reformatio in pejus”. COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. Rescisão contratual mantida, devendo ser restituídos os valores pagos, autorizada retenção de 10% (dez por cento). Juros de mora incidente a partir do trânsito em julgado. Precedente do STJ em regime de repetitivos.

Recurso não provido.

1. Ao relatório da r. sentença (fls. 388/393), proferida pela MM. Juíza de Direito Carolina Nabarro Munhoz Rossi, acrescenta-se que o pedido foi julgado procedente em parte, confirmando a liminar de fl. 60, para declarar a resolução do contrato, e consequente restituição de valores pagos, com a retenção máxima de 10% (dez por cento) do valor pago a título de cláusula penal. A correção monetária seguirá pela Tabela prática do TJ/SP desde a data do desembolso e juros desde a citação..

Irresignadas, apelaram as demandadas a fls. 403/419.

Requerem o improvimento do pedido inicial e, subsidiariamente, a validade da cláusula penal autorizando a retenção de 50% das prestações e a aplicação dos juros a partir do trânsito em julgado.

Sem contrarrazões.

É o relatório em acréscimo daquele constante da r. sentença profligada.

2. Recebo o recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo, e somente devolutivo no que concerne à liminar.

Passo ao voto.

Narrou a parte autora, em síntese, que firmou contrato de compromisso de compra e venda com os requeridos em 23/02/2020, cujo prazo de entrega era aos 01/05/2020, já com o prazo de tolerância de 180 dias, porém quando do ajuizamento da demanda, o imóvel ainda não havia sido entregue. E *“diante disso, a Parte Autora quer rescindir o contrato entabulado com as requeridas. E, em razão de a presente rescisão estar acontecendo por culpa exclusiva das empresas requeridas, justo a devolução integral dos valores pagos, com juros e correção monetária, além das devidas indenizações por dano moral e restituição da taxa de corretagem, na modalidade de dano emergente, repercussões da negligência da parte Ré em promover a devida entrega do empreendimento”* (fls. 07). Infrutíferas as tentativas de solucionar a controvérsia na esfera administrativa, houve por bem ajuizar a competente ação como forma de perseguir os direitos que entende terem sido violados.

Com a inicial, juntou documentos (fls. 16/59).

Após regular marcha processual, sobreveio sentença de procedência em parte do pleito exordial, segundo descrito alhures.

Pois bem.

Com efeito, as partes celebraram *Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária*, aos 23/02/2020, pelo preço de R\$ 66.853,08, a ser pago nas condições da cláusula C.4 do contrato.

Outrossim, quanto ao prazo de entrega do imóvel, em atenção ao descrito a fls. 26 seria aos 01/11/2020, com tolerância de 180 dias, tendo sido *“parcialmente entregue em 17/06/2021 e totalmente entregue com sua inauguração em 02/09/2021”* (fls. 86).

Em primeiro lugar, a expedição do habite-se, não tem o condão de considerar cumprida a obrigação contratual, que não se limita a conclusão das obras. A obrigação contratual é a entrega do imóvel, que só ocorre com a efetiva entrega das chaves.

Esse é o entendimento da jurisprudência deste E. Tribunal, consolidado com na Súmula 160, *in verbis*: *“A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora”*.

Em segundo lugar, a falta de mão-de-obra e a escassez de insumos não servem como excludentes de responsabilidade da construtora. Tanto assim o é, que o prazo adicional de 180 (cento e oitenta) dias estipulado em contrato visa justamente a permitir que a empresa possa lidar com fortuitos internos que acometam a execução da obra e possam prejudicar sua entrega na data prevista.

Essa matéria também já se encontra pacificada no âmbito deste E. Tribunal, com a edição da Súmula 161:

“Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente.”

Assim, o atraso na entrega da obra se deu por culpa exclusiva das rés. No entanto, não tendo havido recurso quanto a este ponto, fica mantida a r. sentença, sob pena de *reformatio in pejus*.

Cinge-se a controvérsia, portanto, na regularidade da rescisão do contrato.

A rescisão contratual e restituição parcial dos valores

despendidos está amparada na legislação e consolidada na jurisprudência deste E. Tribunal. Quanto a este ponto, remete-se a r. sentença: *“Certo é que a rescisão é de rigor, não havendo se obrigar a manter as partes vinculadas a contrato. Por consequência é devida a restituição de valores. A teor da Súmula nº 2, do Eg. Tribunal de Justiça: “A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.” A restituição, porém não será 100%, pois a inadimplência não pode ser imputada em face da ré, já que, conforme constou acima, houve justificativa para tanto, em razão das restrições da pandemia, o que gerou o atraso inevitável na entrega das obras. A retenção de valores pela ré deve ser razoável a fim de ressarcir despesas administrativas que teve com a venda do bem”* (fls. 392).

O juízo *a quo* arbitrou o percentual de retenção em 10%, considerando o padrão da causa e a o tempo de posse do imóvel, de forma que as partes retornem ao estado prévio da avença.

O montante fixado em primeiro grau se mostrou suficiente para reparar os danos à compromissária vendedora pelos custos operacionais decorrentes do contrato de compra e venda, que não demonstrou prejuízos excessivos.

Além disso, importante consignar a culpa da ré pelo atraso da obra.

Nesse sentido, já decidiu este E. Tribunal:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. 1. Preliminar de nulidade por ausência de audiência de conciliação. Inocorrência. Partes podem transigir a qualquer momento. Ademais, desnecessidade de audiência preliminar para caso de julgamento antecipado da lide. Preliminar afastada. 2. Prescrição. Não se trata de restituição de corretagem por abusividade. O prazo prescricional não é contado a partir da celebração do negócio. Prescrição não verificada. 3. Corretagem e base de cálculo na devolução parcial das parcelas pagas. Culpa dos adquirentes pela rescisão. Comissão de corretagem que se relaciona com a conclusão do

negócio e é indiferente à posterior rescisão. Responsabilidade pela verba é dos responsáveis pela rescisão. Corretagem não deve compor a base de cálculo das quantias a serem parcialmente devolvidas. 4. Percentual de devolução das quantias pagas. Retenção de parte dos valores para compensação de gastos decorrentes da rescisão. Sentença que fixou o percentual em 25% do que foi pago. Jurisprudência que se firmou pela retenção de percentual de 10 a 20%, salvo comprovação de gastos excepcionais. Percentual de 15% que seria adequado, considerando que o imóvel não foi ocupado pelos adquirentes e poderá ser vendido como novo. Impossibilidade de alteração do percentual, para não incorrer em reformatio in pejus, bem como de contemplar pedido realizado em contrarrazões. 5. Correção monetária. Termo inicial. Desembolso. Mera manutenção do valor no tempo. 6. Termo inicial dos juros sobre os valores a serem devolvidos em pedido de rescisão formulado pelo adquirente por sua inadimplência. Trânsito em julgado da decisão. Precedentes do E. STJ. 7. Recursos parcialmente providos. (TJSP; Apelação Cível 1046169-66.2016.8.26.0002; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2017; Data de Registro: 30/06/2017)

Caberia, ainda, estabelecimento de taxa de fruição, que se funda na rescisão contratual, já que na hipótese de devolução das parcelas a compradora teriam enriquecido ilicitamente à custa do vendedor, pois, teriam usado e fruído do imóvel sem contrapartida.

De fato, a hipótese seria de incidência da taxa de fruição, eis desde a data da posse do bem até a sua devolução, acrescentando que houve determinação de devolução das parcelas efetivamente pagas.

Porém, como não houve pedido neste sentido, fica também mantida a r. sentença neste ponto.

Quanto às atualizações dos valores, tal qual decidido, a correção monetária deve incidir desde o desembolso, nos termos do art. 884 do Código Civil, que tem o escopo de mera atualização da moeda. A propósito:

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda de imóvel. Distrato por iniciativa da parte adquirente. Direito de retenção. Manutenção do percentual a ser retido para 25%. Excepcionalidade. Correção monetária. Termo inicial. Data do desembolso. Juros de mora. Termo inicial. Trânsito em julgado. Sentença reformada em parte. Adoção parcial do art. 252 do RITJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1102413-12.2016.8.26.0100; Relator (a): Jair de Souza; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/09/2019; Data de Registro: 02/09/2019)

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Rescisão contratual em razão do inadimplemento antecipado do compromissário comprador. Sentença de parcial procedência. Recurso da ré. Irretroatividade da Lei nº 13.786/18. Inaplicabilidade aos contratos celebrados anteriormente à sua vigência. Retenção de 20% dos valores pagos pela parte autora, a título de indenização pelas perdas e danos experimentados pela ré, que se ajusta ao caso. Súmulas 1 e 2 do TJSP e 543 do STJ. Correção monetária que tem como escopo atualizar o poder de aquisição da moeda e, portanto, devendo incidir a partir dos desembolsos. Sentença mantida. Recurso negado. (TJSP; Apelação Cível 1001522-85.2018.8.26.0011; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2019; Data de Registro: 30/08/2019)

Quanto à incidência dos juros, esta deve se dar da fixação, qual seja, a r. sentença.

Nesse sentido, já decidi este E. Tribunal:

Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Desinteresse do comprador. Retenção de 20% das parcelas pagas. Estimativa razoável dos prejuízos do promitente vendedor. Cabimento a este, ainda, de indenização pela injusta indisponibilidade do imóvel. Arbitramento. Juros de mora incidente a partir do trânsito em julgado. Precedente do STJ em regime de repetitivos. Despesas próprias do imóvel devidas pela

compradora até a reintegração de posse. Sucumbência recíproca. Distribuição das verbas sucumbenciais mantida. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1006784-60.2019.8.26.0664; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/01/2020; Data de Registro: 14/01/2020)

CONTRATO – Compromisso de compra e venda de imóvel – Hipótese em que os compradores deram causa à rescisão contratual – Restituição dos valores pagos – Possibilidade – Súmula 543 do STJ – Retenção de 20% em favor da promitente-vendedora - Admissibilidade - Montante proporcional e razoável para cobrir as despesas pagas pela vendedora – Precedentes jurisprudenciais – Desconto de despesas de condomínio – Inviabilidade - Hipótese em que não ocorreu a efetiva entrega das chaves aos compradores - Juros de mora são contados a partir do trânsito em julgado e não da citação como constou na sentença – Honorários de advogado – Sucumbência recíproca – Ocorrência - Sentença reformada em parte – Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1019199-81.2016.8.26.0114; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/01/2014; Data de Registro: 14/01/2020)

Por derradeiro, deve ser mantida a sucumbência, condenando a parte ré no pagamento de honorários advocatícios no patamar de 15% do valor condenatório, já considerado o trabalho recursal.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARCOS GOZZO
RELATOR