



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000279238**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002981-62.2022.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que são apelantes ESTANDISLAU DE ALMEIDA SANTANA e IVANI APARECIDA DA SILVA SANTANA, são apelados MPD ENGENHARIA LTDA. e LINEA HOME STYLE EMPREENDIMENTO LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), MILTON CARVALHO E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

**WALTER EXNER**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação nº:** 1002981-62.2022.8.26.0309.

**Apelantes:** Estandislau de Almeida Santana e Ivani Aparecida da Silva Santana.

**Apeladas:** Mpd Engenharia Ltda. e Linea Home Style Empreendimento Ltda.

**Ação:** Cominatória c.c. Rescisão Contratual e Indenização.

**Comarca:** Jundiaí – 2ª Vara Cível.

**Juíza prolatora:** Daniella Aparecida Soriano Uccelli.

### **Voto nº 41.312**

Apelação. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Rescisão contratual decorrente do não exercício de opção de compra pelos autores com pagamento do saldo devedor no prazo estipulado em contrato. Valores pagos a título de aluguéis que já foram abatidos do preço da compra através de desconto em percentual equivalente, conforme previsão contratual. Pretensão de um novo desconto com base nos mesmos valores. Impossibilidade. Violação ao princípio da boa-fé. Autores que não demonstraram eventual culpa das rés no desfazimento do negócio. Art. 373, I do CPC. Sentença mantida. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação cominatória c.c. pedido alternativo de rescisão contratual e indenização ajuizada por Estandislau de Almeida Santana e Ivani Aparecida da Silva Santana em face de Mpd Engenharia Ltda. e Linea Home Style Empreendimento Ltda., que a r. sentença de fls. 639/646, de relatório adotado, julgou improcedente.

Inconformados, apelam os autores

alegando, em suma, ser estranho os valores dos aluguéis totalizarem aproximadamente 20% do desconto aplicado no preço de cada unidade. Aduzem que, ao iniciarem a busca por financiamentos bancários, descobriram que os imóveis, vendidos como residenciais, possuíam alvarás comerciais, conforme indicado no carnê do IPTU, prejudicando-os, visto que as taxas aplicadas para imóveis residenciais são menores, podendo os apelantes, ainda, utilizarem seu FGTS e outros benefícios. Sustentam que os autores transformaram os apartamentos visando torná-los em seu lar, ressaltando que a opção de compra restou evidenciado pelo documento de fls. 103/104. Assim, alega culpa exclusiva das rés que descumpriram os termos entabulados. Requerem o recebimento do recurso de apelação no efeito suspensivo e, ao final, a reforma integral da sentença para que os valores dos aluguéis sejam abatidos do preço para a aquisição dos imóveis. Alternativamente, pugnam pela rescisão contratual por culpa dos réus c.c. restituição dos valores pagos, além de indenização por danos morais e materiais.

O recurso foi distribuído à C. 7ª Câmara de Direito Privado que não conheceu do apelo em razão de envolver contrato de locação, sendo os autos encaminhados a este relator.

### **É o relatório.**

Inicialmente, consigno que o preparo foi recolhido sobre o valor atualizado da causa, sendo de rigor afastar a preliminar suscitada em contrarrazões.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Narra a inicial que, em 24/10/2018, as partes entabularam a aquisição de duas unidades autônomas, quais sejam de n.º 313 e 314, pelo valor total de R\$ 341.824,50 e R\$ 336.558,00, ambos com prazo para compra de 25/02/2021 a 24/03/2021, e desconto de 20% (vinte por cento) se a opção de compra ocorresse no prazo previsto. Ainda, lhes foi apresentado contrato de locação para cada unidade, que estipulou aluguéis mensais de R\$ 2.278,83 e R\$ 2.243,72 pelo prazo de 31 meses, o que equivaleria, em realidade, ao pagamento das próprias parcelas da compra e venda, a serem revertidas como “*entrada*”, e o restante pago à vista ou mediante financiamento.

Ocorre que foram surpreendidos ao tentarem adquirir os imóveis, pois receberam proposta em que os 31 meses de aluguéis pagos “*não fizeram qualquer diferença e aparentemente não foram considerados e abatidos do valor de compra*”, tendo as rés apresentado o valor de R\$ 275.054,13 para a unidade 313, “*sem realizar o abono dos valores pagos à título de aluguéis*” (fls. 05), conforme lhes havia sido informado na realização do negócio.

Aduzem, ainda que os autores adquiriram os imóveis com a promessa de que seriam destinados exclusivamente para fins residenciais, sendo surpreendidos com o cadastro do empreendimento como comercial (“80-hotel, pensão ou hospedaria”), o que impediu a contratação de um

financiamento justo e acessível junto às instituições bancárias, visto que, além das taxas serem menores para compra de imóvel residencial, os autores poderiam usar seu FGTS, dentre outros benefícios. Requerem o cumprimento do contrato com abatimento dos valores pagos a título de aluguéis e caução no preço de aquisição dos imóveis. Alternativamente, pugnam pela rescisão do contrato por culpa das rés, com devolução dos valores pagos, além de indenização pelas benfeitorias realizadas nos imóveis e danos morais.

**O recurso não comporta provimento.**

Depreende-se dos instrumentos entabulados pelas partes que o preço de venda da unidade 313, por exemplo, seria de R\$ 341.824,50 com possibilidade do exercício de OPÇÃO DE COMPRA entre os dias 25.02.2021 a 24.03.2021, momento em que, estando o contrato de locação cumprido, a VENDEDORA concederia um desconto de 20% (R\$ 68.364,90), o que corresponderia aos aluguéis pagos no período de 31 meses, restando um saldo devedor de R\$ 273.459,60 a ser quitado através de recursos próprio, financiamento bancário, ou financiamento junto à VENDEDORA mediante 120 parcelas mensais de R\$ 2.278,83, sem juros, e reajustadas pelo IGPM (fls. 36).

Com efeito, não é correta a alegação suscitada na exordial de que os valores pagos a título de aluguéis por 31 meses teriam sido desconsiderados pelas rés no momento da aquisição do imóvel, visto que o abatimento ocorreu mediante

o desconto de 20% do preço na data da OPÇÃO DE COMPRA, restando um saldo devedor de R\$ 273.459,60 a ser quitado no prazo estipulado, sendo inviável a interpretação ora pretendida de que, além do referido desconto, o valor pago a título de aluguéis deveria ser novamente abatido, pois violaria frontalmente o princípio da boa-fé objetiva.

Ademais, conforme bem apontou o magistrado de primeiro grau, a rescisão contratual decorreu do descumprimento contratual pelos compradores ao não exercerem a OPÇÃO DE COMPRA no prazo previsto na cláusula 4.1 dos instrumentos, passando a questionar os valores tão somente em 04.08.2021, de forma extemporânea (fls. 643).

Cumprindo ainda afastar a alegação de que eventual cadastro do imóvel junto à Municipalidade como comercial teria sido a causa da rescisão contratual -, consignando que o empreendimento é destinado ao uso exclusivamente residencial com prestação de serviços aos moradores -, ou que tal informação teria os prejudicado na contratação do financiamento bancário, consignando que os autores, mesmo após o decurso do prazo para aquisição do imóvel, encontraram um financiamento que os agradou (fls. 221), mas continuaram impugnando o valor do saldo devedor. Tampouco restou demonstrado que os autores (empresários, conforme qualificação da exordial) tivessem direito a eventual FGTS a ser utilizado na aquisição dos apartamentos.

E mesmo que assim não fosse, a posse

dos imóveis pelos compradores desde a assinatura dos contratos restou incontroverso, do que decorre o dever de pagar aluguéis pelo uso da coisa ou contraprestação equivalente, além das despesas condominiais durante a posse do bem. Ainda, não há provas dos propalados gastos com benfeitorias nos imóveis, o que deveria ser demonstrado por prova documental, ressaltando que os autores residem na Rua Giuseppina Benicamp Fredi, 343 desde 2018 (fls. 01 c.c. 32) sendo de rigor a improcedência dos pedidos alternativos.

Assim, pelo exposto, mantenho a r. sentença em todos os seus termos, majorados os honorários advocatícios para 11% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11 do CPC.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

**WALTER EXNER**

**Relator**