



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000284766

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002540-44.2023.8.26.0116, da Comarca de Campos do Jordão, em que é apelante CAMPOS DO JORDÃO EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS 02 SPE LTDA, é apelada MARIA ALICE GONÇALVES.

ACORDAM, em 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FABIO TABOSA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Campos do Jordão Empreendimentos Hoteleiros 02 SPE Ltda.

Apelada: Maria Alice Gonçalves

Apelação nº 1002540-44.2023.8.26.0116 – 1ª Vara de Campos do Jordão

Voto nº 31.112

Compromisso de compra e venda. Unidade em empreendimento pelo regime de multipropriedade. Demanda anulatória do contrato, por vício de consentimento, cumulada com resolução por entrega do empreendimento com atraso. Sentença de parcial procedência, quanto ao pedido anulatório, com a condenação da ré à devolução dos valores desembolsados, além de indenização por dano moral. Insurgência da ré. Pertinência, no tocante ao vício de consentimento. Alegação meramente genérica de indução em erro e de desconhecimento do teor da contratação. Compromisso de compra e venda que é negócio corriqueiro e de conteúdo conhecido, além de não desbordar, no caso dos autos, da normalidade quanto a negócios dessa natureza. Autora que não esclarece quais aspectos, em concreto, não teriam sido devidamente esclarecidos pela ré. Autora que durante três anos cumpriu normalmente suas obrigações contratuais. Resolução, contudo, devida por descumprimento contratual da ré, ante o atraso verificado na entrega do empreendimento. Pedido subsidiário em tal sentido. Retardamento verificado, considerando a data de entrega estipulada no contrato, maio de 2022, com início das operações do sistema de uso compartilhado em janeiro de 2023, ao passo que, como admitido pela ré, as operações somente foram iniciadas em julho de 2023, assim como a entrega do empreendimento. Prazo de 180 dias de tolerância que deve ser contado quanto à data de conclusão da obra, tendo sido largamente ultrapassado. Restituição integral dos valores pagos pela autora (Súmula nº 523 do C. STJ), inclusive comissão de corretagem. Orientação do STJ no sentido de que a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos em caso de resolução por culpa da vendedora. Restituição a ser feita pela vendedora em uma única parcela. Súmula nº 2 do TJSP. Juros de mora, por seu turno, incidentes a contar da citação, ante a mora caracterizada da parte da ré, não do trânsito em julgado. Dano moral indenizável, por seu turno, não caracterizado. Mero inadimplemento contratual que não é causa automática de dano extrapatrimonial. Sentença de

procedência parcialmente reformada, com o julgamento de improcedência do pedido principal e parcial procedência do pedido subsidiário. Apelo da ré parcialmente provido.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 346/363 julgou procedente (*rectius*, parcialmente procedente) demanda anulatória, por vício de consentimento, de contrato de compromisso de compra e venda de unidade em regime de multipropriedade, com pedido subsidiário de resolução contratual fundado em atraso na entrega da obra, ajuizada pela adquirente em face da incorporadora; considerou o MM. Juiz, para tanto, a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, indicando caracterizada a “venda emocional”, porque teria a ré se valido de técnicas comerciais agressivas de oferta do negócio em momento de lazer, com o oferecimento de brindes e comprometimento da higidez da manifestação de vontade da autora. Reconheceu, nesse sentido, o vício de consentimento, ante a falta de correlação entre manifestação de vontade expressada no instrumento contratual e a íntima convicção da consumidora. Em função disso, declarou nulo o contrato, condenando a ré na devolução, em parcela única a ser paga em 30 (trinta) dias, de todos os valores desembolsados pela autora, atualizados desde cada dispêndio e acrescidos de juros de mora desde a citação. Reconheceu, outrossim, caracterizada a ofensa extrapatrimonial, condenando a ré ao pagamento de indenização por dano moral da ordem de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (valor inferior aos R\$ 15.000,00 pleiteados na inicial), com atualização e juros desde a data da sentença.

Apela tão somente a ré (fls. 379/400), arguindo a nulidade da r. sentença por vício da fundamentação, porque teria se baseado em argumentação genérica de vício de consentimento desacompanhada de provas. Insiste, outrossim, na inexistência de vício ou de venda emocional, argumentando não ter a autora exercido o direito de arrependimento e buscando resilir o negócio por mera impossibilidade pessoal de cumprimento. Reitera, nesse sentido, seu direito à retenção de valores com base na cláusula contratual 6.8 (20% mais 10% sobre o valor pago) ou, alternativamente, no percentual 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Sustenta, ademais, a

licitude da retenção da comissão de corretagem, verba de responsabilidade da compradora. Repisa, outrossim, a dedução da taxa de fruição no percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel ao mês, à luz do art. 67-A, §2º, III, da Lei do Distrato, pelo período de disponibilidade do bem pela autora, de julho de 2022 a novembro de 2023, bem como dos impostos e demais despesas. Por derradeiro, pugna pela incidência dos juros de mora tão somente a partir do trânsito em julgado. Bate-se, em conclusão, pela reforma da r. sentença, para tais fins.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, com a apresentação de contrarrazões pela apelada no prazo legal (fls. 406/413).

É o relatório.

Prospera parcialmente o inconformismo.

Por primeiro, não há falar em vício de fundamentação, por insuficiente argumentação técnica, linha impugnativa que a apelante observa à feição de sua conveniência, pela adoção no julgado de linha decisória diversa da esperada.

Mesmo que assim não fosse, a sugestão de deficiente ou incorreta motivação não se prestaria, nem mesmo em tese, a indicar hipótese equiparada à falta pura e simples de fundamentação; do que cogita a ré, em última análise, é de mero *error in iudicando*, a ser examinado sob essa exata perspectiva.

No tocante à matéria substancial, a confusa e, a rigor, inepta, petição inicial, começou pleiteando a anulação do negócio por vício de consentimento, acabando por embaralhar a narrativa respectiva com aspectos relativos a dificuldades no pagamento e, por fim, ao atraso na entrega do empreendimento, formulando pedido de resolução a esse título, que, nas circunstâncias, deve ser reconhecido como subsidiário no tocante ao pedido principal de cunho anulatório.

Pois bem. A sentença, no tocante ao vício de consentimento, comporta reforma, não havendo base para a decretação da anulação do negócio.

Com efeito. A circunstância de ter a venda sido feita por ocasião

de viagem de lazer da autora e seu marido, no âmbito de *stand* de vendas festivo e com oferecimento e brindes, estratégias de venda inequívocas, não basta para que se reconheça vício de consentimento apto a comprometer a higidez da manifestação de vontade da autora.

Ao fim e ao cabo, o que a autora assinou foi um corriqueiro compromisso de compra e venda imobiliário, cujo teor e conteúdo são largamente conhecidos do mercado consumidor, além de não desbordar, nas circunstâncias, dos termos de negócios assemelhados, sem que se vislumbre ademais qualquer especial desvantagem que tenha sido imposta à autora contra sua vontade ou sem que o percebesse.

A autora, aliás, não foi minimamente capaz de esclarecer em que consistiria o vício de vontade, ou em que medida teria sido induzida em erro, ou ainda quais as informações essenciais e elementos fundamentais do contrato não esclarecidos pela vendedora, limitando-se a alegações genéricas em tal sentido.

Não se vislumbra, assim, qualquer vício de consentimento na contratação. A autora assinou por livre e espontânea vontade o compromisso de compra e venda e o cumpriu espontaneamente por mais de três anos, durante o período de obras, o que não se coaduna com a indevida captação do consentimento que procura depois sugerir.

Em tais condições, é o caso de reformar a r. sentença, para julgar **improcedente** o pedido anulatório, o que, por seu turno, traz a necessidade de continuidade do julgamento, a teor do art. 1.013, § 1º, do CPC, para a apreciação do pedido subsidiário que, no julgamento de Primeiro Grau, houvera ficado prejudicado.

E, nesse ponto, tem razão a autora ao apontar atraso na entrega do empreendimento.

A questão é singela: o contrato foi firmado em dezembro de 2019, com previsão de conclusão das obras e entrega do empreendimento em maio de 2022, bem como início das operações do sistema de uso compartilhado das unidades em janeiro de 2023 (v. fl. 25). Entretanto, como é incontroverso e admitido pela própria ré,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

expressamente, a entrega do empreendimento, assim como o início das operações, ocorreu apenas no início de julho de 2023.

A ré, de forma solerte, tenta formular um raciocínio distorcido para argumentar com a falta de atraso, dizendo que entre janeiro de 2023 e julho desse ano não teria sido superado o prazo de tolerância de cento e oitenta dias.

Ocorre que o lapso de cento e oitenta dias deve ser contado de maio de 2022, data da conclusão da obra e entrega do empreendimento, não janeiro de 2023, simples data do início das operações de uso compartilhado.

Foi, portanto, inequivocamente superado o termo final do contrato, mesmo com a tolerância, de modo que procedente o pleito de resolução por tal fundamento.

E, em se tratando de resolução culposa, com imputação de descumprimento contratual à vendedora, obviamente não há o que cogitar em torno de penalização da parte inocente com a perda de parcela do que despendeu, pelo que fica rejeitada a sua pretensão da ré de retenção de valores a título de cláusula penal e a fixação de taxa de fruição em desfavor da autora.

Assentado, enfim, o descumprimento do prazo contratual estabelecido para entrega do imóvel adquirido, forçoso concluir pela admissibilidade da condenação da ré à devolução integral dos valores desembolsados pela adquirente (Súmula nº 523 do C. STJ), inclusive comissão de corretagem independentemente de sua previsão ou não em contrato -, conforme entendimento pacífico do C. Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DO VENDEDOR. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO. PRESUNÇÃO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PARCELAS PAGAS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à

resolução do contrato de compra e venda e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos, não se aplica o prazo prescricional de 3 (três) anos objeto do Tema 938. Precedentes. 3. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador. 4. Nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, inclusive comissão de corretagem. 5. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp nº 1.866.074/SP, 3ª T., Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 18/5/2021, DJe 24/5/2021). No mesmo sentido: AgInt no REsp nº 1.839.746/RS, 3ª T., Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 4/5/2020, DJe 8/5/2020; AgInt no REsp nº 1.859.039/SP, 3ª T., Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 10/8/2020, DJe 21/8/2020; e EDcl no AgInt no AREsp nº 1.220.381/DF, 4ª T., Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 29/10/2019, DJe 20/11/2019.

Quanto ao termo inicial dos juros moratórios, a contagem do trânsito em julgado somente se justifica à vista de resilição unilateral por iniciativa da adquirente. Havendo, todavia, situação de mora da vendedora, como no caso, fica mantida a imposição desde o momento da citação.

Em contrapartida, não há como acolher a pretensão indenizatória por dano moral, já que a questão toda dos autos é eminentemente patrimonial e se resolve na esfera do negócio celebrado entre as partes, sem que se possa cogitar de repercussão moral de qualquer espécie ou ainda de qualquer evidência de abuso contratual.

Fica, pois, julgado **parcialmente procedente** o pedido subsidiário de resolução contratual, com o desfazimento do negócio por culpa da ré, mas concessão à autora, como decorrência, de parcela inferior à solicitada.

Por conta do decaimento recíproco das partes (mediante consideração, inclusive, do ponto de vista da autora, do desacolhimento do pedido principal), fica determinado o rateio igualitário das custas e despesas processuais. Cada parte pagará, outrossim, honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento** ao apelo da ré.

FABIO TABOSA

Relator