



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288813

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001487-91.2024.8.26.0407, da Comarca de Osvaldo Cruz, em que é apelante JCS INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA, é apelada THAUANY ESCARABOTE PERLUIZ.

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. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

CLAUDIO GODOY

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1001487-91.2024.8.26.0407

Comarca: Osvaldo Cruz

Apelante: JCS INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA

Apelado: THAUANY ESCARABOTE PERLUIZ

Juiz: Dr. Lucas Ricardo Guimarães

Voto n. 32.808

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente ação resolutória de contrato de compromisso de compra e venda, cumulada com restituição de valores. A sentença deu por rescindido o contrato e condenou a requerida a restituir o montante de R\$ 18.013,76, corrigido monetariamente e acrescido de juros, além de pagar cláusula penal de R\$ 1.334,00.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a pandemia do COVID-19 configura caso fortuito ou força maior, justificando o atraso na entrega da obra e se devida a inversão da cláusula penal

III. Razões de Decidir

3. Dificuldades com pontualidade dos adquirentes e condições de mercado são riscos próprios da atividade da construtora, não transferíveis ao consumidor.

4. A Lei Municipal n. 3.427/2020 não altera compromissos contratuais firmados com terceiros, conforme precedentes deste Tribunal. Atividade de construção civil ressalvada das restrições do isolamento.

5. A inversão da cláusula penal é admitida conforme tese firmada pelo STJ, convertendo-se as obrigações heterogêneas em dinheiro para manter o equilíbrio da avença.

IV. Dispositivo:

6. Recurso desprovido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 105/113) que julgou procedente ação resolutória de contrato de compromisso de compra e venda, cumulada com restituição de valores, para “*CONFIRMAR os efeitos da tutela provisória concedida às fls. 40/43, tornando-a definitiva; II. DECLARAR rescindido o contrato de compromisso particular de compra e venda de imóvel urbano entabulado entre as partes (fls. 20/29); III. CONDENAR a parte requerida a restituir, em parcela única, o montante de R\$ 18.013,76 (dezoito mil e treze reais e setenta e seis centavos) a parte autora, relativo ao valor integral de todas as parcelas pagas, incluindo aquelas a título de entrada/arras. O valor deverá ser corrigido monetariamente pelo IGPM/FGV, a contar de cada desembolso, acrescido de juros moratórios de 1% a.m. (um por cento ao mês), a contar da citação; IV. CONDENAR a parte requerida ao pagamento de R\$ 1.334,00 (mil trezentos e trinta e quatro reais) a parte autora, a título de cláusula penal. O valor deverá ser corrigido monetariamente pelo IGPM/FGV, a contar do inadimplemento (dezembro de 2021), acrescido de juros moratórios de 1% a.m. (um por cento ao mês), a contar da citação*”. Em razão da sucumbência, a ré foi condenada a arcar com o pagamento das custas e despesas processuais, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Sustenta a ré, em sua irresignação (fls. 116/124), que, fixado prazo para o término da obra em 31 de dezembro de 2021, sobreveio, durante a construção, a pandemia de COVID-19, o que afetou o andamento das obras; que a Lei Municipal n. 3.427/2020 concedeu dilação de prazo por mais um ano para conclusão das obras de

infraestrutura, prorrogando prazos em toda a cadeia comercial em razão da situação excepcional vivida; que a alteração do prazo se deu por Lei Municipal, quando pactuado que a determinação do cronograma de obras seguiria as determinações do Poder Público; que sequer corrigiu o valor da parcela durante o período de pandemia, não devendo ser aplicada qualquer correção na restituição de eventual saldo remanescente; que ocorrido caso fortuito e força maior, ausente culpa ou falha; que embora a mão de obra não tenha sofrido paralisação, as fábricas de produção e entrega dos materiais estavam paralisadas, faltando o material para concluir a obra; que o mero desinteresse da apelada no imóvel não pode acarretar devolução de 100% do que foi pago; que no caso de rescisão deverá ser descontada taxa de fruição no percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel, conforme prevê o contrato, além de retenção da comissão e demais descontos previstos em contrato; que a devolução deve ser efetuada de modo parcelado, no mesmo número de parcelas da compra; que, ausente quebra de contrato de sua parte, não há previsão contratual de fixação desta multa, que é prevista apenas no caso de não pagamento e retomada do imóvel.

Recurso regularmente processado e respondido (fls. 130/141).

É o relatório.

Não se entende que a sentença mereça

qualquer reparo.

De início, incontroverso que a data aprazada para a conclusão da construção da obra seja 31 de dezembro de 2021 (cf. cláusula denominada "*da infraestrutura dos lotes*" firmada no compromisso a fls. 23 e cronograma de obras a fls. 30), e que tal data não tenha sido respeitada. Ausente, ainda, cláusula de tolerância nos compromissos que estendesse o prazo.

Busca a ré justificar o atraso, alegando que teve a entrega dos materiais afetada pela pandemia de COVID-19, tratando-se de caso fortuito e força maior.

Sucedee, no entanto, e de um lado, que dificuldades com pontualidade dos adquirentes, condições de mercado e dificuldades financeiras da própria construtora são eventos conhecidos no ramo de atuação das empresas construtoras e se integram a risco que é próprio e não se pode, destarte, transferir ao consumidor.

Depois, o argumento genérico de atraso ocasionado pela incidência da pandemia não prospera, sendo necessário que a parte demonstre, no caso concreto, como tal cenário resultou no alegado retardamento e consequente mora de finalização da obra, tanto mais se liberadas as obras de construção.

Acode na espécie, ainda, o enunciado da Súmula 161 deste Tribunal de Justiça: *“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”*.

Ademais, quanto à Lei Municipal n. 3.427/20, verifica-se que ela estabelece expressamente, em seu artigo 1º, parágrafo único, que *“o prazo estabelecido no caput deste artigo não altera ou prorroga compromissos contratuais firmados pelos responsáveis dos empreendimentos junto a terceiros”*.

A respeito, já entendeu este Tribunal, em precedentes envolvendo o mesmo empreendimento:

*“APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual com pedido de restituição de valores e de indenização por lucros cessantes e por danos morais. Compromisso particular de compra e venda de lote. Sentença de procedência em parte. Recursos de ambas as partes. EXAME: Atraso na entrega da obra que é incontroverso. Setor de construção civil que foi considerado essencial para a economia, não tendo sido objeto de restrições governamentais impostas em razão da pandemia da Covid-19. **Artigo 1º, parágrafo único, da Lei Municipal n. 3.427/2020 que expressamente estabelece***

que a concessão de prazo adicional de um ano para conclusão de obras de construção e entrega de empreendimentos não altera ou prorroga prazos estabelecidos em compromisso contratuais celebrados com terceiros. *Fatos narrados pela ré que fazem parte dos riscos da atividade econômica, os quais não podem ser transferidos ao promitente comprador, que tinha legítima expectativa de que a obra seria entregue no prazo avençado. Inadimplemento da ré caracterizado. Devolução integral dos valores pagos que é devida, de forma única. Aplicação do artigo 43-A, §1º, da Lei n. 4.591/64. Súmulas 2 do TJSP e 543 do STJ. Dano moral caracterizado. Frustração da expectativa de aquisição de lote, além de atraso da entrega por tempo excessivo. Violação a direitos da personalidade. Valor indenizatório fixado em R\$ 10.000,00, razoável e proporcional, considerando as circunstâncias do caso concreto e a função pedagógica da verba. Impossibilidade de cumulação de cláusula penal com indenização por lucros cessantes por inadimplemento contratual. Cobrança de taxa de fruição da requerida. Não cabimento. Entendimento exarado no julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos n. 1498484/DF e 1631485/DF (Temas 970 e 971) do STJ. Impossibilidade de cobrança de juros de obra ou outros encargos contratuais equivalentes após o prazo previsto para conclusão de obra, incluindo-se o período de tolerância. Entendimento exarado no IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000. Sentença reformada em parte. RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO. RECURSO DA PARTE AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.” (Apelação Cível 1001090-66.2023.8.26.0407, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 20/09/2024, grifo acrescido)*

“APELAÇÃO. COMPROMISSO COMPRA E VENDA. LOTE. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESCISÃO POR CULPA DA VENDEDORA. Sentença que julgou parcialmente procedente a ação. Insurgência da parte ré. Alegação de que não há atraso na entrega do empreendimento, pois a Lei Municipal nº 3.427/20 permite a dilação do prazo para além daquele previsto em contrato. Não acolhimento. Disposição do referido Diploma Legal vincula somente o loteador, em relação ao prazo para cumprimento das obras de infraestrutura, em relação à Municipalidade, não atingindo o consumidor/comprador do lote. Alegação de caso fortuito e força maior. Pandemia. Não demonstrado o efetivo impacto no empreendimento. Taxa de fruição. Ausência de demonstração de que a parte autora usufruiu do bem objeto do contrato. Inadimplemento da promitente vendedora que impõe a restituição da totalidade dos montantes pagos pela autora, em parcela única. Multa contratual. Cabimento. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (Apelação Cível 1004252-69.2023.8.26.0407, rel. Des. Rogério Murillo Pereira Cimino, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 01/07/2024, grifo acrescido).

Consumado, portanto, atraso na entrega, sem que o fato se pudesse atribuir a qualquer fortuito que não fosse, por isso interno, inerente ao risco próprio da atividade da apelante.

Destarte, caracterizada a inadimplência da vendedora, justificada a resolução do contrato, então, por sua

responsabilidade, por conseguinte sendo devida a devolução integral das parcelas pagas. Não se trata, note-se, de resolução por inadimplemento do comprador, quando então se cogitaria de eventual perda parcial do quanto por ele pago, a título ressarcitório.

E mesmo que entregues as obras antes do ajuizamento da ação, tal o que não exclui o inadimplemento que se configurou em desrespeito ao prazo contratual assinalado, e não tira legitimidade do autor de requerer o desfazimento da avença.

A devolução integral das parcelas pagas é, pois, mera consequência do inadimplemento da alienante, conforme se tem decidido.

Neste sentido:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Negócio jurídico sob a forma de associação cooperativa - Incidência do Código de Defesa do Consumidor - Resolução do contrato por falta de entrega da obra - Inadimplemento da empreendedora - Efeito "ex tunc" da sentença resolutória - Restituição integral, atualizada e imediata das parcelas pagas - Sentença de improcedência modificada - Recurso do autor provido.” (Apelação Cível n. 422.729.4/9-00 – Santo André – 4ª Câmara de Direito Privado – Relator FRANCISCO LOUREIRO – 05.03.2009 – V.U.

— **Voto nº 6538).**

Esclareça-se que a devolução inclui a totalidade das parcelas pagas, sem dedução alguma porque as despesas de publicidade, administração e corretagem, no caso, são perdas da vendedora (**Resp 510.472-MG; Resp 510.267-MG, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR, em 16.3.2004).**

No que concerne à inversão da cláusula penal, ajustada para o caso de rescisão contratual – no caso, a cláusula 2ª, item c –, certo que este relator, que de início vislumbrava possível em tese admiti-la (v.g. **Ap. Cível nº 0028902-14.2012.8.26.0625, j. 28.01.2014; Ap. Cível nº 1004036-46.2014.8.26.0562, j. 28.10.2014; Ap. Cível nº 1017135-38.2014.8.26.0577, j. 23.06.2015)**), veio a se curvar à orientação da Câmara no sentido da impossibilidade da inversão (v.g. **Ap. Cível nº 1099021-69.2013.8.26.0100, j. 01.09.2015).**

Sucede que, a respeito, depois julgados, sob o rito dos recursos repetitivos, os **Resps. 1.714.721/DF e 1.631.485/DF (STJ, Tema 971, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 22.05.2019)**, firmada a tese no âmbito da Corte Superior de que cláusula penal prevista apenas para o inadimplemento do adquirente deve ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor, convertendo-se as obrigações heterogêneas (a do comprador, de dar/pagar, e a do vendedor, de fazer/entregar) em dinheiro, por arbitramento judicial, para a manutenção do equilíbrio da avença.

De resto, observa-se que a ré apenas questiona, no recurso, a possibilidade em si de inversão, mas não o valor e os encargos fixados na origem.

A devolução se deve dar de uma única vez, nos termos da **Súmula 2** deste Tribunal, e com correção monetária das parcelas desde o efetivo desembolso, sabido ser fator neutro, apenas de repotenciação, por isso cuja incidência evita um *minus* indevido ao credor.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, elevados os honorários a 12% do valor da causa, cf. art. 85, §11º do CPC.

CLAUDIO GODOY

relator