



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300523

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014275-28.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RIVIERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., é apelado LUCAS DE OLIVEIRA GIOVANI RIBEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JOÃO ANTUNES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 27.907

APELAÇÃO Nº: 1014275-28.2023.8.26.0002

COMARCA: FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – 11ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DRA. FERNANDA PEREZ JACOMINI

APELANTE: RIVIERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APELADO: LUCAS DE OLIVEIRA GIOVANI RIBEIRO

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos, em face de atraso na entrega da obra. Sentença de procedência. Irresignação da requerida.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em apurar: (i) a responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel; (ii) a validade da cláusula de restituição condicionada a nova alienação da unidade; (iii) a possibilidade da aplicação da multa contratual.

III. Razões de Decidir

3. A responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel não pode ser atribuída a terceiros ou à pandemia.

4. A cláusula de restituição condicionada é abusiva, violando o princípio da boa-fé objetiva, e a multa contratual pode ser invertida em favor do comprador, conforme precedentes do STJ.

IV. Dispositivo

5. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 152/159, com declaratórios acolhidos (fls. 193/194, cujo relatório se adota, julgou procedente a ação de rescisão contratual c/c devolução de valores ajuizada por *Lucas de Oliveira Giovani Ribeiro* contra *Riviera Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, para declarar rescindindo o compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, condenando a requerida a restituir à parte autora todos os valores pagos, incluindo sinal, parcelas, comissão de corretagem/documentação, acrescidos de correção monetária a partir do desembolso e juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado da sentença (REsp nº 1.740.911 STJ); bem como a pagar à parte autora o valor pré-fixado a título de multa contratual invertida, prevista na cláusula nona, parágrafo quarto, em razão do descumprimento do contrato, no montante de 15% do valor da avença, acrescida de correção monetária a partir do desembolso e juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado da sentença, além das verbas de sucumbência.

Inconformada, apela requerida (fls. 167/176), buscando a inversão do julgado. Alega tratar-se de obra de grande complexidade onde o revestimento externo com pelo de vidro exige mão de obra qualificada. Para tanto, contratou duas empresas do ramo, as quais não cumpriram com suas obrigações contratuais. Se apegua à crise econômica instalada desde o início das obras,

envolvendo uma pandemia geral, o que gerou desemprego. Diz que a data de entrega de previsão da obra constante do contrato (30/12/2020) não é rígida ou imutável, uma vez que dependem de fatores diretos ou indiretos que podem influir na conclusão da obra. Discorre sobre os motivos de força maior e fatores que influenciaram indiretamente na necessidade de prorrogar o prazo de entrega do imóvel. Também se insurge quanto a condenação da devolução dos valores, uma vez que pactuado entre as partes que a restituição estaria condicionada quando da nova alienação da unidade, na medida e na proporção em que esta seja paga. Aduz que a multa convencional deve ser afastada, na medida que ela é estipulada apenas no caso de inadimplemento do comprador, não podendo, portanto, ser revertida em face da ausência de previsão contratual. Por derradeiro, pede o provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 185/192.

É o relatório.

O recurso é tempestivo e preenche os pressupostos de admissibilidade.

O autor lança bases na alegação de que firmou contato de promessa de compra e venda de fração ideal de terreno e de unidade condominial autônoma em 05/02/2019 para aquisição de um apartamento Studio nº 1505, com entrega prevista para 30/12/2020, com prazo de tolerância de 180 dias (30/06/2021). Diz que apesar de cumprir com todas as obrigações financeiras, a requerida, após decorrido mais de dois anos do prazo inicial contratualmente previsto, ainda não entregou o apartamento. A par disso, ingressou com a presente demanda.

Pois bem.

Do que se observa do contrato particular de promessa de compra e venda acostado a fls. 30/39 e do Quadro de Resumo (fls. 40/41), a previsão de entrega da unidade autônoma objeto desta ação, foi prevista para o dia 30 de dezembro de 2020 (fls. 42), sendo admitido a prorrogação pelo prazo de 180 dias (cf. cláusula 8ª -fls. 34).

Assim, com a prorrogação dos 180 dias, a entrega do Studio nº 1505 ao autor deveria ocorrer em 30 de junho de 2021. Todavia, até a propositura da presente demanda, as obras ainda não haviam sido concluídas.

Ora, no caso dos autos, não há que se falar em culpa exclusiva de terceiros. A alegada demora na obtenção de materiais ou eventuais intercorrências havidas em decorrência de crises financeiras não constituem justificativas aptas ao afastamento da responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel, devendo-se imputar à recorrente a falta pela inviabilização do término da construção no prazo acertado com o consumidor adquirente da unidade autônoma.

Neste sentido, a Súmula 161 deste Eg. 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.

Também a alegação de que o atraso teria ocorrido pelos impactos da pandemia da Covid-19 não se mostra verossímil, já que a referida pandemia não impediu o prosseguimento das atividades de construção civil no âmbito do Estado de São Paulo, pois estas não foram suspensas ou limitadas, tendo apenas que observar as exigências sanitárias de prevenção previstas no artigo 2º, § 2º, do Decreto Estadual nº 64.881/2020, e no artigo 3º do Decreto Estadual nº 64.864/20, bem como na Deliberação nº 2 do Comitê Administrativo Extraordinário Covid-19, criado pelo Governo do Estado de São Paulo.

Confira-se julgamento desta C. Câmara de Direito Privado:

CONSUMIDOR. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. Ocorrência de atraso na entrega das chaves a superar o prazo de tolerância contratual. A pandemia decorrente da COVID-19 não configura caso fortuito/força maior, pois o ramo da construção civil, em São Paulo, não teve as atividades suspensas, mas reguladas de acordo com as exigências sanitárias do contexto pandêmico. Art. 2º, § 2º, do Decreto Estadual nº 64.881/2020, e art. 3º do Decreto Estadual nº 64.864/20. A cláusula que prevê a tolerância de 180 dias, viés obrigacional do necessário equilíbrio, não é per se abusiva e deve ser prestigiada diante da dimensão e da complexidade do produto/serviço que se obteve. Tese amplamente majoritária neste Tribunal, já admitida pelo STJ. Atraso redimensionado, com impacto no valor devido pelas rés. Mora que caracteriza ato ilícito a ensejar a responsabilização das vendedoras pelos prejuízos causados ao comprador. Dano moral que não se identifica na espécie. STJ que, em precedente de 30.05.2022, deixou claros dois pontos medulares para a boa compreensão da problemática posta: a) nos termos da sua jurisprudência, o atraso expressivo na entrega de imóvel pode configurar danos morais indenizáveis; b) cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Hipótese dos autos que não se ajusta a esse modelo. Atraso de praticamente onze meses. Sucumbência recíproca redimensionada. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1005651-98.2023.8.26.0451; Relator (a): Ferreira da

*Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/05/2024; Data de Registro: 06/05/2024) **destaquei***

*COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. Multipropriedade (timesharing). Ação de rescisão contratual c/c restituição. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. Cláusula que estipula prazo de 180 dias de tolerância. Validade. Súmula 164 deste E. Tribunal. Imóvel que não foi entregue. Alegação de caso fortuito e força maior em razão da pandemia gerada pela Covid-19. Setor de construção civil que não paralisou durante o estado de calamidade. Mora caracterizada. Culpa da compromissária/vendedora evidenciada. Impossibilidade de retenção de valores. Devolução integral que se impõe. Súmula 543 do STJ. Retenção das arras confirmatórias. Não cabimento. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal estipulada exclusivamente em favor da vendedora. Possibilidade. Aplicação do recurso repetitivo Tema 971. Sentença reformada. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1004724-28.2022.8.26.0400; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/01/2024; Data de Registro: 23/01/2024) **destaquei***

No tocante à devolução dos valores na forma determinada na r. sentença, em como quanto a condenação da ré no pagamento da multa convencional, as irresignações da apelante não prosperam.

Isto porque, o parágrafo 4º e 5º da cláusula 9º do contrato (fls. 36), atenta contra o princípio da boa-fé objetiva que deve nortear todos os contratos, colocando o consumidor em posição de desequilíbrio no que se refere às obrigações assumidas pelas partes.

Trata-se, portanto, de estipulação nitidamente abusiva, nos termos do artigo 51, incisos I e IV, do Código de Defesa do Consumidor, pois, além de atenuar a responsabilidade do fornecedor, submete o consumidor a desvantagem exagerada.

Deste modo, caracterizada a mora por culpa exclusiva da requerida, a ela deve recair a responsabilidade da rescisão contratual, com pagamento

integral das parcelas pagas pelo comprador.

Neste sentido, a Súmula 543 do C. Superior Tribunal de Justiça:

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

Também assim, já decidiu esta C. Câmara de Direito Privado

*APELAÇÃO E RECURSO ADESIVO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – Ação julgada procedente para declarar rescindido o contrato e condenar as rés à devolução da integralidade dos valores pagos pela autora – Insurgência das rés – Rejeição – Crédito associativo – Prazo de entrega vinculado à condição de financiamento, sem data certa – Impossibilidade – REsp nº 1.729.593/SP e Tema 996 do STJ – **Rescisão contratual admitida, por culpa das rés, com a restituição das partes ao status quo ante – Devolução dos valores pagos de maneira integral (Súmula 543 do c. STJ)** – COMISSÃO DE CORRETAGEM – Possível devolução dos valores pagos pela autora, a título de indenização por danos materiais, pois a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva das rés – Restituição dos valores pagos a título de corretagem atende ao princípio da "restitutio in integrum", devendo-se primar pelo restabelecimento da parte lesada à situação patrimonial que possuiria em caso de inexistência da conduta ilícita – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS – Fixação dos honorários em Primeiro Grau sobre o valor da causa e não sobre a condenação – Manutenção – Ação que conta com pedidos declaratório e indenizatório – Procedência dos dois pedidos*

*autorais implica a fixação da sucumbência sobre o valor da causa, acobertando não somente a pretensão indenizatória mas também a declaratória – Majoração dos honorários recursais – RECURSO ADESIVO – Requerimento de emenda à inicial para inclusão de novo pedido formulado após a expedição das cartas de citação, porém antes da citação das rés – Processo prosseguiu sem apreciação do requerimento de emenda – Apesar de o artigo 329, I, do CPC admitir a alteração do pedido independentemente do consentimento do réu até a citação, não há nulidade a ser declarada, pois a sentença foi integralmente favorável à autora, que não sofreu qualquer prejuízo, visto que pode deduzir nova demanda formulando a pretensão constante do pedido de emenda – Inteligência dos arts. 282, §2º, e 283, parágrafo único, do CPC – Negado provimento aos recursos. (TJSP; Apelação Cível 1026222-34.2023.8.26.0405; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2025; Data de Registro: 14/03/2025) **destaquei***

Diante deste panorama, de rigor a manutenção da r. sentença.
Mantida a r. sentença, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios para o percentual de 12% da condenação corrigido.
Ante ao exposto e por meu voto, nego provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES
Relator