



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300650

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000644-68.2020.8.26.0601, da Comarca de Socorro, em que é apelante PARQUE AQUATICO II EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA (REVEL), é apelado MARCELO ALVES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MORAIS PUCCI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1000644-68.2020.8.26.0601

Apelante: Parque Aquático II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Comarca de Socorro – 2ª Vara

Juíza de Direito: Dra. Erika Silveira de Moraes Brandao

Voto nº 39070

Promessa de compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência. Apelo da corrê.

Atraso na entrega do imóvel. Ausência de caso fortuito ou força maior. Súmula 161 deste E. TJSP já consolidou o entendimento de que “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”. Resolução do contrato de promessa de compra e venda do imóvel por culpa exclusiva da promitente vendedora. Restituição integral das parcelas pagas pelo consumidor, em parcela única (Súmula 543 do E. STJ). Súmula 2 do E. TJSP.

Litigância de má-fé não caracterizada.

Apelo não provido.

A r. sentença proferida às fls. 899/903, integrada no julgamento dos embargos de declaração à fl. 924, destes autos de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valor pago e indenização por danos morais, ajuizada por **MARCELO ALVES DA SILVA**, em relação a **ESTÂNCIA CLUBE DE VERANEIO CIRCUITO DAS ÁGUAS, VICTOR MIRANDA DE TOLEDO, PARQUE AQUÁTICO II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, JULIANO JUNIOR GEBIN e EMERSON KATRIP**, julgou: a) extinto o

feito sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva, quanto aos réus Emerson Katrip, Victor Miranda de Toledo e Juliano Junior Gebin, nos termos do artigo 485, VI, do CPC; e b) parcialmente procedentes os pedidos quanto às corré Parque Aquático II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e Estância Clube de Veraneio Circuito das Águas Ltda, para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes e condenar as rés, solidariamente, na devolução dos valores efetivamente pagos pelo autor, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês, a contar da primeira citação. Em razão da sucumbência recíproca, cada parte foi condenada ao pagamento de 50% das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Apelou a corré Parque Aquático II (fls. 927/945), alegando, em síntese, que: a) não houve inadimplemento culposo de sua parte, porque o atraso na entrega das obras decorreu de eventos imprevisíveis e inevitáveis, que caracterizam caso fortuito; b) o substancial atraso na conclusão das obras foi diretamente causado por fortuito externo, consistente na invasão ilegal perpetrada por terceiros, que acarretou a interrupção da implantação da obra de infraestrutura; c) seus esforços diligentes para notificar os ocupantes, buscar soluções amigáveis e, posteriormente, recorrer ao Poder Judiciário para reintegração de posse, evidenciam sua dedicação na gestão do empreendimento; d) a rescisão contratual e a sua condenação à restituição integral dos valores pagos ignoram os significativos investimentos realizados; e) é justa e necessária a aplicação de descontos proporcionais às despesas administrativas, de promoção, impostos, contribuições e multas, conforme pactuado contratualmente; f) ocorreram inúmeras visitas da CETESB e da Polícia Militar

Ambiental às obras; g) as partes firmaram ato jurídico válido, que prevê a forma de devolução dos valores pagos pelo autor na hipótese de resolução contratual, com descontos, e deve ser respeitado, de acordo com o princípio do *pacta sunt servanda*; h) o pedido de rescisão foi realizado após a conclusão integral da obra e a disponibilização do imóvel ao adquirente, não havendo, à época do pedido, inadimplemento de sua parte que justificasse a rescisão unilateral do contrato; i) a desistência do comprador não justifica a rescisão sem a devida observância das cláusulas estabelecidas; j) esta ação não se funda em ato ilícito perpetrado pela apelante, mas, sim, em uma questão contratual, de modo que a correção monetária deve incidir a partir do ajuizamento da ação, e não de cada desembolso; k) os juros de mora incidem somente após o trânsito em julgado da decisão.

Postulou, por isso, a reforma da r. sentença, para que se julguem improcedentes os pedidos. Subsidiariamente, pleiteou: a) o reconhecimento de que a rescisão do contrato se deu por iniciativa do autor; b) a retenção de 50% dos valores pagos; e c) a devolução parcelada do montante devido. Caso assim não se julgue, requereu a retenção de ao menos 30% dos valores. Pediu, ainda, a alteração dos termos iniciais da correção monetária e dos juros de mora para, respectivamente, a data do ajuizamento da ação e data do trânsito em julgado, bem como a condenação do autor por litigância de má-fé.

O apelo, preparado com base no proveito econômico pretendido com o recurso (fls. 946/947), foi contrarrazoado (fls. 952/958).

É o relatório.

A decisão que rejeitou os embargos de declaração apresentados à r. sentença foi disponibilizada no DJE em 20/06/2024, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (fl. 926). A

apelação, protocolada em 16/07/2024, é tempestiva, levando-se em conta o feriado de 09/07/2024 e a suspensão do expediente forense em 08/07/2024 (Provimento CSM nº 2.728/2023).

Em 10/07/2018, as partes firmaram instrumento de promessa de compra e venda de um lote do loteamento denominado Parque Aquático Lindóia II, tendo como objeto o lote nº 7 da quadra H, pelo valor de R\$ 29.921,15.

O preço foi integralmente quitado.

Em 17/06/2020, o autor ajuizou esta demanda alegando, em suma, que: a) a entrega da escritura definitiva estava prevista para outubro de 2019, mas não houve a regularização do loteamento e a outorga da escritura no prazo contratual; b) até a data do ajuizamento da ação, não fora identificada alteração nas obras desde a venda do lote; c) em fevereiro de 2020, notificou a ré, para a entrega da escritura definitiva, porém, não obteve resposta; d) sofreu danos morais indenizáveis.

Pediu a condenação da ré a lhe entregar a escritura de compra e venda e seu lote. Subsidiariamente, na hipótese de impossibilidade de entrega do imóvel, pugnou pela rescisão contratual, por culpa da ré, com devolução dos valores pagos, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora, bem como pela condenação da ré por danos morais, em montante não inferior a R\$ 20.000,00.

A r. sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos em relação à ora apelante, considerando que: a) houve atraso na entrega das obras, segundo relatou a requerida Parque Aquático II, em razão de ocupação ilícita de terceiros, mas, de acordo com as informações trazidas pelo Município de Lindóia/SP e a documentação acostada aos autos, foi constatada a existência de infração ambiental

no imóvel objeto dos autos; b) qualquer que seja o motivo para o atraso da entrega das obras, não houve a implantação do loteamento no prazo previsto e prometido ao autor, o que autoriza a rescisão do contrato por culpa exclusiva da ré; c) não está caracterizado o caso fortuito, porquanto os problemas existentes no loteamento são inerentes ao risco da atividade dos empreendedores, de modo que cabia a eles, antes de instituir referido loteamento, se certificar de que havia área de preservação permanente e adotar as providências para que tais lotes não fossem comercializados, sem qualquer advertência ou ciência prévia aos compradores; d) como houve o inadimplemento culposos da ré, com exclusividade, tem o autor direito à resolução do contrato, o que implica o dever de restituição integral dos valores pagos, com retorno das partes ao *status quo ante*.

É incontroverso que o prazo para a entrega do imóvel era outubro de 2019, que não foi observado pela ré.

E, a despeito das alegações recursais, é inegável que, conforme alegado pela própria ré em sua defesa nos autos do processo nº 1000374-59.2021.8.26.0035 (fls. 563/564), o atraso na entrega da obra se deu inclusive porque, “frequentemente e repetidamente, a CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo) e Polícia Militar Ambiental, comparecia no empreendimento sob alegações de que estavam sendo desrespeitadas leis ambientais. De tal forma, paralisavam a obra até que fosse realizada perícia e só podiam retomá-las após autorização. Tem conhecimento, conforme Boletim de Ocorrência anexo (doc 02 e 03) de que era a Prefeitura local que determinava referidas vistorias”.

Tal elemento probatório é suficiente para demonstrar o inadimplemento culposos da ré, pelo atraso na entrega do empreendimento.

Nesse quadro, demonstrado o descumprimento contratual por parte da ré, cabível a rescisão do contrato por culpa

exclusiva da promitente vendedora.

É, assim, aplicável na hipótese o disposto na Súmula 543 do E. STJ: “Na hipótese de resolução do 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” (grifado).

A discussão dos entraves administrativos entre a ré e órgãos públicos não pode ser oposta ao consumidor nem constitui hipótese de caso fortuito ou força maior.

Este Eg. Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento na Súmula 161 de que “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.”

Igualmente nos termos da Súmula 2 deste Eg. Tribunal, “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 na aquisição”.

A atualização dos valores a serem devolvidos ao autor apenas recompõe o valor da moeda, de modo que deve ser aplicada desde os respectivos desembolsos.

E se a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel ocorreu por culpa da vendedora, também não há que se falar na incidência dos juros de mora somente a partir do trânsito em julgado.

Os juros moratórios sobre os valores a serem devolvidos, tratando-se de responsabilidade contratual, devem incidir a partir da citação, como bem deliberado em primeiro grau.

Nesse sentido, mencionam-se precedentes do E. STJ:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO. CULPA DA VENDEDORA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA.

1. Não se aplica a orientação do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da Taxa SATI decorre da rescisão do contrato por culpa da vendedora, porquanto tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador para volta ao status quo ante.

2. Pelo mesmo motivo também não se aplica a jurisprudência desta Corte apontada pela agravante sobre o termo inicial dos juros de mora a contar do trânsito em julgado, uma vez que não se cuida de pretensão de devolução de valores, decorrente de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador com alteração das obrigações assumidas. A incidência de juros de mora sobre os valores a serem devolvidos, cuidando-se de responsabilidade contratual, incide a partir da citação.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1699501/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe 07/12/2020)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO. POSSIBILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. TERMO FINAL. INOVAÇÃO RECURSAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. POSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com base na análise dos fatos e provas do caso concreto, compreendeu que não houve excludente de nexo de causalidade, pois configurado fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento. A pretensão de revisar tal entendimento demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, conforme Súmula 7/STJ.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador.

3. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem.

4. É vedado à parte inovar suas razões recursais em sede de agravo interno, trazendo novas questões não suscitadas oportunamente em sede de recurso especial, tendo em vista a configuração da preclusão consumativa.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1864453/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 01/07/2020)

Por fim, inexistente elemento a caracterizar litigância de má-fé do autor.

Para a sua configuração, taxativamente regida pelo artigo 80 do CPC, exige-se que: a) a conduta de um dos litigantes se quadre nas hipóteses ali previstas; b) lhe tenha sido oferecida oportunidade de defesa; c) que haja nexo de causalidade entre sua conduta e o prejuízo processual à parte adversa.

Na situação ora apurada, não se vislumbra a ocorrência inequívoca de qualquer das hipóteses previstas no artigo 80 do CPC e não se detectou atuação dolosa do autor, tanto que seus pleitos foram julgados parcialmente procedentes.

Nega-se, pois, provimento ao apelo e, nos termos do artigo 85, §11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios de sucumbência devidos pela recorrente para 15% do valor atualizado da condenação.

Morais Pucci
Relator