



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308480

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022840-69.2019.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante MARAVILLE GFSA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado RAFAEL ANTONINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de março de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1022840-69.2019.8.26.0309

COMARCA DE JUNDIAÍ – 6ª VARA CÍVEL

**APELANTE: MARAVILLE GFSA SPE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

APELADO: RAFAEL ANTONINI

JUIZ PROLATOR: DIRCEU BRISOLLA GERALDINI

VOTO Nº 11.412

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – APELO DA RÉ - Cerceamento de defesa – Incorrência – Ausência de intimação para apresentação de alegações finais que somente gera nulidade se comprovado efetivo prejuízo à parte, o que não ocorreu no presente caso – No mérito, o recurso, a rigor sequer comportava conhecimento, por não cumprir a dialeticidade recursal – Observância, contudo, do princípio da primazia do mérito – Culpa do autor pela rescisão contratual ou mera desistência – Incorrência – Inadimplemento da requerida caracterizado pelo atraso injustificado da remessa dos documentos necessários à obtenção de financiamento bancário pelo adquirente – Questão que sequer foi objeto de impugnação recursal específica – Eventuais entraves burocráticos que não justificariam atraso na entrega do empreendimento, pois inseridos no risco da atividade – Aplicação da Súmula 161 deste E. TJSP – Sentença mantida – Recurso desprovido.

Vistos

Trata-se de ação declaratória de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores e de indenização por danos morais fundada em compra e venda de imóvel ajuizada por Rafael Antonini em face de Maraville GFSA SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 566/573, cujo relatório se adota, para ***“(...) declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes e***

condenar a ré a restituir ao autor o montante de R\$ 125.389,30, com correção monetária pela tabela prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desde o desembolso, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação.

Diante da sucumbência recíproca, as partes dividirão, à proporção de 10% (dez por cento) para o autor e 90% (noventa por cento) para a ré, o pagamento das custas e despesas. Fixo a verba honorária em 20% (vinte por cento) do valor da condenação, sendo devidos, do total, 10% pelo autor ao advogado da ré e 90% pela ré ao advogado do autor. Por ser o autor beneficiário da gratuidade, suspendo a exigibilidade da obrigação, em conformidade do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.”

Inconformada, recorre a ré (fls. 580/594), buscando a reforma do julgado. Aduz, preliminarmente, que houve cerceamento de defesa em razão da ausência de intimação das partes para apresentação de suas alegações finais. No mais, sustenta que houve culpa exclusiva do adquirente pela rescisão do negócio jurídico. Afirma que cumpriu o seu dever de informação, destacando a cláusula contratual e informando o apelado sobre o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias e que o próprio autor confessa ter suspenso o pagamento do saldo devedor dentro do prazo ajustado. Defende a possibilidade de prorrogação do prazo de conclusão do empreendimento por caso fortuito ou força maior, inclusive em razão de previsão contratual, ressaltando a ausência de mão-de-obra qualificada e a pandemia de Covid-19. Conclui, diante disso, que está autorizada a retenção de 40% dos valores pagos pelo comprador, conforme pactuado, ou, subsidiariamente, de 25%.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 595/596 e 619/620) e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 600/610). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de Processo Civil.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Narra o autor em sua inicial que em 31/08/2018 celebrou com a ré contrato de compromisso de compra e venda de imóvel cujo objeto era a unidade autônoma nº 115 do 11º andar da Torre B – Life, do empreendimento Go Maraville, pelo valor de R\$ 272.000,00.

Afirma que o pagamento foi ajustado da seguinte forma: **1.** R\$ 125.389,30 pagos no ato mediante troca da unidade nº 172 do empreendimento GFSA Choice Santo Amaro – Bloco A; **2.** R\$ 1.000,00 no dia 03/10/2018, mediante compensação bancária; **3.** R\$ 145.510,70 a serem pagos em 31/10/2018 por meio de financiamento bancários; **4.** R\$ 100,00 em 01/08/2021.

No entanto, por culpa da ré, que atrasou o envio da documentação necessária ao banco responsável pelo financiamento, o autor ficou responsável pelo valor de R\$ 152.369,54 devido a acréscimos no contrato, os quais não poderiam ser adimplidos sem a obtenção do financiamento. Além disso, o requerente não recebeu as chaves e passou a ser cobrado pelas despesas condominiais a partir de 10.12.2018.

Diante disso, requer a declaração de rescisão do contrato, com a devolução integral dos valores pagos pelo requerente, acrescidos dos consectários legais, bem como a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais.

Citada, a ré apresentou contestação, na qual alega que a rescisão contratual decorreu de culpa exclusiva do autor, de modo que não há se falar em restituição da integralidade dos valores pagos, sendo possível a retenção de 40% conforme previsão contratual. Impugnou os danos morais.

Sobreveio a r. sentença guerreada, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial. Daí a irresignação manifestada pela ré.

Pois bem.

De proêmio, não há se falar em cerceamento de defesa, uma vez que a ação estava em termos para julgamento, porquanto presentes os documentos hábeis à formação do livre convencimento do magistrado, que procedeu ao julgamento antecipado da lide, como autoriza o artigo 355 do Código de Processo Civil.

Ademais, a ausência de alegações finais não constitui cerceamento de defesa, exceto se comprovado efetivo prejuízo às partes, o que não ocorreu no presente caso. Trata-se de manifestação cuja oportunidade consiste em mera faculdade e, tendo em vista o conteúdo da decisão de fls. 563, não se vislumbra a hipótese de decisão surpresa, pois as partes ficaram devidamente cientificadas de que os autos estavam sendo encaminhados à conclusão para sentença.

No mais, a rigor, o presente recurso sequer deveria ser conhecido, pois não cumprida a dialeticidade recursal, não tendo a apelante atacado especificamente a r. sentença, fundamentada no descumprimento contratual por parte da ré pelo atraso injustificado na entrega da documentação necessária para obtenção do financiamento bancário pelo adquirente. No entanto, tendo em vista o princípio da primazia do julgamento de mérito e para que não parem dúvidas, passa-se ao julgamento do recurso, para negar-lhe provimento.

Num primeiro momento, por não ter havido impugnação recursal específica, reitera-se o quanto fundamentado pelo MM. Juiz *a quo* a respeito da culpa da ré pela rescisão contratual em decorrência do atraso injustificado na entrega da documentação necessária para que o autor obtivesse aprovação do financiamento bancário, o que afasta a tese de mero arrependimento do comprador.

Nesse ponto, peço vênias para transcrever excerto da r. sentença atacada, que bem expõe a lide:

“Entretanto, analisando a causa de rescisão contratual no caso em tela, atribui-se sua ocorrência exclusivamente à ré, a qual atrasou a

entrega da documentação à instituição financeira responsável pelo financiamento de parte do valor a ser pago pelo autor.

Em virtude disso, não pôde o autor, sem o financiamento, arcar com as parcelas avençadas, o que impediu a quitação das parcelas a partir de outubro de 2018.

Não poderia a ré, inclusive, cobrar encargos moratórios ou reter as chaves do imóvel sob a justificativa de inadimplemento do autor, porquanto a hipótese é de exceção de contrato não cumprido, prevista no artigo 476 do Código Civil: “Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro”.

Nesse sentido, a jurisprudência: “APELAÇÃO CÍVEL BEM IMÓVEL RELAÇÃO DE CONSUMO ALEGAÇÃO DE MORA DA CONSTRUTORA NA ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS DEVIDA. Relação de consumo. Quitação do saldo devedor dependente da burocracia administrativa exigida para os contratos de financiamento bancário. Ocorrência, todavia, de atraso injustificado, pela incorporadora, para a entrega da documentação ao agente financeiro. Necessidade de ressarcimento pelos danos emergentes (aumento do saldo devedor). Possibilidade, ainda, de evocação da teoria da exceção do contrato não cumprido, a fim de autorizar a abstenção da cobrança de multa e encargos moratórios (à exceção da correção monetária) sobre o saldo devedor. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PROVIDO EM PARTE” (TJSP. Apelação Cível nº 1109782-18.2020.8.26.0100. Rel. Antonio Nascimento. 26ª Câmara de Direito Privado. D.J. 26/10/2021).

Ressalte-se ser da ré o ônus de demonstrar a entrega dos documentos necessários à concessão do financiamento em tempo hábil, nos termos do art. 373, inciso II, do Código de Processo Civil.”, fls. 569/570.

E, ainda que não se tenha discutido atraso na entrega do empreendimento, importante observar que eventuais entraves administrativos não justificariam o atraso, conforme pacificado por este E. Tribunal, no enunciado da Súmula 161: ***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.

A hipótese, portanto, é de manutenção da r. sentença, por seus próprios, jurídicos e bem lançados fundamentos.

Considerando-se o disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, mas fixada a verba honorária no máximo legal (20% do valor da condenação), ainda que observado percentual em razão da sucumbência recíproca, não há que se falar em majoração.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS
Relator