



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000311104

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017406-98.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são apelantes SCOPEL SP 05 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e VICTORIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, são apelados FRANCISCO LEITÃO BOTÃO e SANCA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MIGUEL BRANDI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 2025/50618
APEL.N° : 1017406-98.2023.8.26.0361
COMARCA: MOGI DAS CRUZES
APTE. : VICTÓRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E
OUTRO
APDO. : FRANCISCO LEITÃO BOTÃO
JUIZ (A) : GUSTAVO ALEXANDRE DA CÂMARA LEAL BELLUZZO

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – Compra e venda de imóvel – Atraso na entrega – Procedência com determinação de devolução integral das parcelas pagas – Insurgência das rés – Arguição de prescrição e que não houve atraso na entrega do loteamento; que em relação a um dos lotes foi celebrado contrato de compra e venda de imóvel, com pacto de alienação fiduciária em garantia, de modo que descabe a rescisão contratual e a devolução dos valores pagos, tendo aplicação a Lei nº 9.514/97 – Descabimento – Pleito indenizatório que impõe a aplicação do prazo prescricional decenal, previsto no art. 205 do CC – Hipótese que não versa sobre desistência de compromisso, mas de resolução por culpa da construtora – Atraso na entrega da obra configurado – Responsabilidade exclusiva das rés pelo desfazimento do negócio, a tornar legítima a rescisão contratual, devendo as partes retornarem ao "*status quo ante*" – A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser efetuada de uma só vez – Inteligência da Súmula nº 02, deste Tribunal de Justiça, e da Súmula nº 543, do STJ – Correção apenas quanto ao valor definido na sentença para a devolução dos valores pagos, devendo ser apurado em liquidação de sentença, com base nos extratos de pagamentos acostados – RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Cuida-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 458/463, que julgou procedente a ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos materiais e morais, ajuizada por pelo autor em face das rés para condená-las, solidariamente, a devolver de uma só vez à parte autora todos os valores recebidos em função do contrato, a quaisquer títulos, de forma integral, consistente no montante de R\$

62.978,44, em relação ao contrato do lote 21, Quadra 12 e o valor de R\$ 90.638,99, relativo ao contrato do lote 07, Quadra 12, que deverá ser atualizado pela Tabela Prática do TJSP a contar de cada pagamento, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, devendo a parte requerida providenciar a regularização do registro, bem como para condenar as requeridas, solidariamente, no pagamento as despesas de IPTU, cujos valores serão acrescidos de correção monetária pela Tabela Prática deste Tribunal a partir dos desembolsos, e juros de 1% ao mês a partir da citação.

Em razão da sucumbência, condenou a parte ré, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios do patrono do autor, fixados em 20% do valor da condenação corrigido.

Inconformadas, recorrem as rés em busca de reforma (fls. 476/483), arguindo, preliminarmente, a prescrição para o ajuizamento da ação.

No mérito, afirmam que o negócio jurídico foi celebrado em 2011 e desde o ano de 2015 o apelado não realiza o pagamento de qualquer parcela do contrato, ajuizando a presente ação apenas em 2023, quando o empreendimento imobiliário já havia sido entregue no ano de 2017.

Entendem que não há como ser declarada a rescisão do contrato celebrado entre as partes, uma vez que o referido contrato é regido pela Lei nº 9.514/97, e, portanto, a extinção da relação jurídica deve se dar da forma prevista da referida lei.

Subsidiariamente, caso seja mantida a declaração de rescisão do contrato celebrado entre as partes, deve ser fixado um percentual de retenção de 30% dos valores que foram pagos pelo

apelado.

Ressaltam que impugnaram expressamente os valores indicados pelo apelado, entendendo que, se mantida a rescisão contratual e a restituição de valores, deve ser apurado em liquidação de sentença os valores efetivamente pagos.

Por fim, argumenta que o autor, no pedido formulado na petição inicial, apenas requereu a devolução dos valores referentes a um dos lotes, devendo a sentença ser considerada *ultra petita*.

Recurso respondido (fls. 490/497).

Este processo chegou ao TJ em 28/01 passado, sendo a mim distribuído, no dia 04/02, com conclusão na mesma data (fls. 502).

Pelo despacho de fls. 503 foi determinada a regularização do preparo, providência tomada pelas apelantes às fls. 505/508.

Nova conclusão em 14/03 (fls. 509). Caso estudado e voto concluído no dia 20.

É o Relatório.

Admito o recurso, porque tempestivo e preparado.

As partes firmaram, em 02/08/2011, “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra” para aquisição do lote 21, da quadra 12 e “Contrato Particular de Escritura de Compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento de outras avenças”, do lote 07, da quadra 12, do loteamento no Empreendimento Residencial Pedra Branca Parque Victória, no Bairro de Itapety das Furnas, em Mogi das Cruzes. Em relação ao lote 21, o valor da venda foi de R\$ 62.978,44, tendo o autor pago o valor de R\$ 64.649,14

(conforme extratos emitidos pela SP 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda às fls. 54/56) e em relação ao lote 07, negociado por R\$ 49.319,87, o valor pago pelo autor foi de R\$ 27.660,77 (fls. 49/53).

O autor alegou, na petição inicial, que no momento da compra, a promessa era de que o loteamento seria entregue em 24 (vinte e quatro meses), prorrogáveis, de acordo com a Lei nº 6.766/79, com toda infraestrutura, ruas, saneamento básico, iluminação pública, áreas de lazer, entre outras, o que até o momento não aconteceu, e diante do descumprimento das rés, em maio de 2015, suspendeu os pagamentos, a fim de minimizar os prejuízos experimentados, ingressando com a presente ação para rescindir o contrato, com a devolução dos valores pagos, em parcela única, inclusive dos valores pagos de IPTU ao longo desses anos e a anulação da escritura pública, uma vez que nunca usufruiu da posse do imóvel.

Citadas, apenas as rés Victoria Empreendimentos Imobiliários Ltda e Scopel SPE-05 Empreendimentos Imobiliários Ltda responderam, com preliminares de falta de interesse de agir, inépcia da petição inicial, prescrição e, no mérito, alegaram ausência de inadimplemento contratual por parte delas, bem como a regularidade do loteamento, pedindo a improcedência da ação.

Sobreveio a sentença de procedência com condenação das rés à devolução dos valores pagos, inclusive daqueles pagos a título de IPTU.

Inicialmente, afasto a preliminar de prescrição arguida pelas rés.

Ora, é nítido que este pleito tem caráter indenizatório e decorre de descumprimento contratual, isto é, diz respeito à

responsabilidade civil contratual para o que se aplica o prazo prescricional decenal, do art. 205 do CC. O prazo do art. 206, §3º, V, do CC é restrito aos casos de responsabilidade civil extracontratual, conforme entendimento firme do STJ:

“RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E DANO MORAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 205 DO CC. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA.

1. Afasta-se a ofensa aos arts. 458 e 535 do CPC quando a Corte de origem examina, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia.

2. Aplica-se o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do CC nas pretensões indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual.

3. Não se conhece de recurso especial fundado em dissídio jurisprudencial quando não realizado o cotejo analítico entre os arestos confrontados.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

(REsp 1.591.223/PR, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 02/06/2016, DJe 09/06/2016);

“Aplica-se o prazo de prescrição decenal (artigo 205 do CC/2002) quando o pedido de reparação civil tem por fundamento contrato celebrado entre as partes. O prazo prescricional previsto no artigo 206, § 3º, V, do Código Civil de 2002 alcança a pretensão de reparação civil por danos decorrentes de responsabilidade extracontratual. Precedente.”
(AgRg no AREsp 477.387/DF, Rel. Ministro Raul

Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/10/2014, DJe 13/11/2014);

“É firme a jurisprudência desta Corte de que o prazo prescricional relativo à reparação civil por danos decorrentes de descumprimento de obrigação contratual é decenal, nos termos do art. 205 do Código Civil.”. (AgRg no REsp 1485344/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 05/02/2015, DJe 13/02/2015).

Assim, como ressaltado na sentença, em relação ao contrato do lote 07, da Quadra 12 (fls. 29/42), o termo inicial do prazo prescricional se dá a partir do vencimento da última parcela, aduzindo o autor que efetuou os pagamentos até dezembro de 2015 (fls. 49/53), já em relação ao contrato relativo ao lote 21, da Quadra 12, foi quitado pelo autor em 12/11/2013 (fls. 54/56). Assim, tendo ajuizado a presente demanda em agosto de 2023, não se configurou, portanto, o decurso do prazo decenal.

Quanto ao prazo da entrega, restou configurado o atraso, como salientado na sentença:

“O contrato estabelece que o prazo para a execução das obras de infra-estrutura do loteamento seria estimada de 24 meses, prorrogáveis de acordo com a Lei 6766/79 e consoante cronograma aprovado pela Prefeitura em 29 de setembro de 2010, ou seja, o que levaria a se permitir com que as obras de infra-estrutura pudessem prosseguir e serem concluídas até o término dos 4 anos da data de aprovação do loteamento pela municipalidade.

Portanto, considerando-se que o prazo de 24 meses de conclusão das obras de infra-estrutura do loteamento era apenas estimado e não peremptório e que constou

expressamente do contrato que poderia ser prorrogado, segundo a Lei 6788/79, o que no caso, daria um prazo total de 4 anos da data de autorização do loteamento, resta que a parte adquirente tinha como saber que o prazo de 24 meses era apenas estimado e que poderia, por algum motivo, não ser cumprido e que então estaria autorizado no contrato que se atingisse o decurso de até 4 anos contados da data de aprovação pela municipalidade.

Com efeito, não se trata de um contrato para entrega de um objeto de simples execução, que demande tempo certo, mas sim de um contrato cujo objeto é a conclusão de um empreendimento de loteamento de grande porte onde são necessárias obras de infra-estrutura hidráulica, elétrica, asfáltica entre outras, que dependem do clima, da mão de obra, da matéria prima e até de lastro financeiro o que em nada pode ser encarado de forma simples e matemática a ponto de tornar a data de entrega mencionada no contrato como peremptória, tanto assim o é que o prazo de 24 meses era apenas "estimado", possibilitando uma prorrogação de até 4 anos da data de autorização do loteamento pela municipalidade.

Ocorre que mesmo aplicando-se o prazo de 4 anos da data e autorização municipal, este decorreria em meados de setembro de 2014, ou seja, não havendo provas de que o lote pudesse ser utilizado pelo comprador para a construção de uma residência ao término destes 4 anos, segue clara a conclusão de que houve sim inadimplemento do contrato e que sujeita as partes à rescisão por culpa das vendedoras que não efetuaram a entrega no prazo previsto no contrato, seja nos 24 meses estimados, seja nos 4 anos da autorização municipal, o que ocasiona a mora e autoriza a rescisão do contrato para o retorno das partes ao status quo ante, todavia não é esta a

pretensão do autor, mas sim a manutenção do contrato com condenação das rés em uma indenização com caráter de coação.

As requeridas admitem que apesar do prazo de 4 anos tenha terminado em setembro de 2014, apenas em dezembro de 2014 é que solicitaram à Prefeitura a emissão do TVO (Termo de Verificação de Obras) para que efetuassem as entregas dos lotes aos compradores adimplentes, o que leva apenas ao reconhecimento de que as requeridas não cumpriram os prazos, ou seja, nem dos 24 meses estimados e constante do contrato, seja dos 4 anos da data da autorização municipal, o que é suficiente para se reconhecer o atraso injustificado ao menos a contar do termino dos 4 anos da autorização.

Portanto, como o prazo de 24 meses era estimado, não peremptório, porque o era o 4º ano da data de autorização do loteamento pelo município, resta que houve injustificado atraso a contar de 1º de outubro de 2014, observado que a solicitação de emissão de TVO ocorrida depois de vencer o 4º ano, não equivale à efetiva entrega dos lotes.

Some-se que as fotografias carreadas pelas requeridas às fls. 220/222, não comprovam a conclusão das obras de infraestrutura dentro dos prazos convencionados. Ainda, admitem as requeridas que somente houve a emissão do TVO em 26/12/2017, restando patente o descumprimento por parte das rés quanto aos prazos do contrato.”

Comprovado que o atraso na entrega do empreendimento ocorreu por culpa única e exclusiva das rés, tornando necessária a aplicação das normas consumeristas ao caso, impondo-se, portanto, o retorno das partes ao estado anterior, nos termos do art. 475, do Código Civil.

Diante disso, o requerente tem direito à devolução integral e imediata das parcelas comprovadamente pagas, nos termos da Súmula nº 2, desta Corte, e da Súmula nº 543, do STJ, que assim dispõem:

“Súmula 2: 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 para a aquisição.”

“Súmula 543 do STJ: 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.”

Em relação ao lote nº 7, em que foi firmado o pacto de alienação fiduciária, deve-se observar que no julgamento do REsp repetitivo n. 1891498/SP, firmou-se a tese segundo a qual: [e]m contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. A decisão possui eficácia vinculante, nos termos do art. 927, III, do CPC, exceto caso demonstrada situação distinta da do paradigma (*“distinguishing”*).

Contudo, a presente ação não está fundada em inadimplemento do comprador, mas das vendedoras. Com efeito, a pretensão à resolução do contrato tem por fundamento o atraso na entrega dos lotes pelas rés.

Por fim, apenas quanto aos valores a serem devolvidos, incorreu a sentença em equívoco ao condenar as rés à devolução de R\$ 62.978,44, em relação ao lote 21 mais R\$ 90.638,99, em relação ao lote 7, quando o pedido de devolução requerido na petição inicial foi de R\$ 90.638,99 (fls. 9). De todo modo, os valores a serem devolvidos deverão ser apurados em liquidação de sentença de acordo com os demonstrativos de pagamento de fls. 49/53 e 54/56.

Em face do exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso das rés apenas para constar que os valores a serem devolvidos pelas rés em relação às parcelas pagas deverão ser apurados em liquidação de sentença de acordo com os demonstrativos de pagamento de fls. 49/53 e 54/56.

MIGUEL BRANDI
Relator