



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310671

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008246-77.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante VCF COMÉRCIO DE MÁQUINAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA LTDA, é apelado GRANJA SP2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso, com observação, V.U. , de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PAULO AYROSA
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação N° 1008246-77.2024.8.26.0405

Apelante : VCF COMÉRCIO DE MÁQUINAS E ASSISTÊNCIA
TÉCNICA LTDA.

Apelada : GRANJA SP2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE
LTDA.

Comarca : Osasco – 2ª Vara Cível

Juiz (a) : Mario Sergio Leite

V O T O N° 56.165

PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DECLARATÓRIA – PRETENSÃO VOLTADA À SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS PREVISTAS NO CONTRATO EM RAZÃO DE SUPOSTO INADIMPLENTO DA REQUERIDA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – VÍCIO “EXTRA PETITA” QUE NÃO PREJUDICOU A AUTORA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA QUE NÃO SE PRESUME – IMPROCEDÊNCIA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

I – Inicialmente, de fato, a r. sentença padece de julgamento “extra petita” quanto à alegação de que a parte autora formulou pretensão inicial de consignação em pagamento. No entanto, a conduta não prejudicou a apelante, uma vez que ficou consignado na r. sentença que o pedido de suspensão do pagamento das parcelas vincendas e vencidas do contrato, que a apelante ora ratifica, é improcedente;

II - Inviável, diante dos elementos existentes nos autos, por presunção, acolher a tese de quebra antecipada do contrato, não sendo possível penalizar, neste momento, a requerida ou mesmo suspender as prestações assumidas por descumprimento do cronograma de obras inicialmente ajustado.

Trata-se ação de ação proposta por **VCF COMÉRCIO DE MÁQUINAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA LTDA.** em face de **GRANJA SP2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, julgada improcedente nos termos da r. sentença de fls.268/272, cujo relatório se adota, com condenação da parte autora nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Inconformada, recorre a autora. No apelo de fls. 275/291, aduz, em suma, que: não houve pedido de consignação em juízo de valores na inicial, diversamente do asseverado pelo magistrado “a quo”, incorrendo em decisão

“extra petita”; o que fundamenta o pedido de suspensão do pagamento das parcelas vencidas e vincenda não é o atraso na entrega da unidade, mas sim a falta de início da obra, a ausência da execução do cronograma que a própria apelada se obriga perante os adquirentes; mais de 02 (dois) anos após a assinatura do compromisso de compra e venda e as obras sequer iniciaram; a apelada já se manifestou que irá ultrapassar o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias), vez que a nova estimativa de entrega é para somente julho/2025 e avisou a apelante que não mais detém a execução do empreendimento; recebeu um comunicado no qual a apelada informa a descontinuação de suas atividades e a terceirização/repasse de seus canteiros de obras para outras construtoras, contudo, a contratação fora *intuito persona*, não podendo a apelada se retirar do polo contratual de forma furtiva e unilateral, se liberando de suas obrigações junto à apelante, sob pena de verdadeiro inadimplemento contratual; invoca a análise do caso sob a luz da teoria da exceção do contrato não cumprido, tudo a ensejar o provimento recursal.

Sem contrarrazões, subiram os autos a esta E. Corte.

É O RELATÓRIO.

Conheço do recurso e lhe nego provimento, com observação.

Cuida-se de ação ajuizada por promitente compradora de imóvel contra a construtora, promitente vendedora, objetivando a declaração de inexigibilidade das parcelas ajustadas do contrato, bem como a exclusão/proibição da requerida em negativar o nome da parte autora em razão de suposto inadimplemento da construtora. Aduz que as partes firmaram instrumento contratual de compromisso de compra e venda de imóvel, e que a entrega do bem deveria ser realizada até 30/05/2025, já com o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) previsto em contrato, contudo, possível afirmar que a requerida está em atraso com o cronograma da obra, havendo apenas terreno no local do empreendimento e tendo sido comunicado à autora que a nova previsão de conclusão do empreendimento é apenas em julho/2025. O MM. Juízo *a quo* julgou a pretensão improcedente, solução que não merece alteração.

Inicialmente, de fato, a r. sentença padece de julgamento “extra petita” quanto à alegação de que a parte autora formulou pretensão de consignação em pagamento. No entanto, esta anotação é inócua e não

prejudicou a apelante, uma vez que ficou consignado na r. sentença que o pedido de suspensão do pagamento das parcelas vincendas e vencidas do contrato, que a apelante ora ratifica, é improcedente.

De todo modo, o vício fica superado com este julgamento.

Restou incontroverso nos autos que, de acordo com quadro resumo de fls.44/48, o empreendimento tinha previsão de ser concluído até novembro de 2024, sujeito à tolerância de 180 dias (letra “J.1).

A ação foi proposta em 25.03.2024. Inviável, diante dos elementos coligidos, por presunção, se acolher a tese de quebra antecipada do contrato, não sendo possível penalizar a requerida neste momento contratual, ou mesmo suspender as prestações assumidas pela autora por descumprimento do cronograma de obras inicialmente ajustado.

Registre-se que os autores poderiam ter optado pela desistência do negócio, com a restituição, de uma só vez, de todos os valores efetivamente pagos (sinal/arras + parcelas), com o eventual direito de a fornecedora reter certo percentual em seu benefício, a título de despesas administrativas e contratuais decorrentes da rescisão, mas não o fizeram, nada impedindo que, no momento oportuno e na via própria, formulem tal pleito, inclusive, invocando a culpa exclusiva da requerida pela rescisão do negócio.

Portanto, a situação aqui narrada não embasa o pleito da parte autora voltado à declaração de inexigibilidade das prestações ajustadas no contrato, não comportando acolhimento o inconformismo trazido no apelo, devendo prevalecer a r. sentença tal como lançada.

Por fim, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, considerando-se a natureza da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o grau de zelo do profissional, bem como a atuação em segundo grau, elevo os honorários advocatícios já fixados em primeiro grau para 12% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Posto isto, nego provimento ao recurso, com observação.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator