



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000315493

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002874-92.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados CRISTIANE SANTOS FAZZOLARI e RENATO FAZZOLARI SILVESTRE, são apelados/apelantes AIMBERÊ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e MONTIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA..

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso do autor, prejudicado o do réu. V. U. RECURSO DOS AUTORES PROVIDO. RECURSO DAS CORRÉS NÃO CONHECIDO, UMA VEZ QUE PREJUDICADO.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), ISSA AHMED E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 17 de março de 2025.

L. G. COSTA WAGNER
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.211

Apelação Cível nº 1002874-92.2024.8.26.0100

Aptes/Apdos: Cristiane Santos Fazzolari e Renato Fazzolari Silvestre

Apdos/Aptes: Aimberê Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda e Montis Empreendimento Imobiliário LTDA.

Comarca: São Paulo

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES.

I. Os autores firmaram compromisso de compra e venda de unidades imobiliárias com as Corrês, com previsão de entrega em 31/03/2023, acrescido de 180 dias de tolerância, encerrando-se em 27/09/2023. As obras não foram concluídas no prazo, atingindo apenas 94% de conclusão em novembro de 2023. Incidência dos juros de mora a contar da data do trânsito em julgado, conforme pleiteado pelas Corrês, sob o fundamento de que não deram causa à rescisão contratual.

II. A questão em discussão consiste em (i) determinar a responsabilidade pelo inadimplemento contratual, (ii) definir a obrigação de restituição integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem e O termo inicial da incidência dos juros de mora.

III. Razões de Decidir: A relação jurídica é de consumo, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor. Autores que comprovaram que as Corrês fizeram acordo sobre as parcelas em atraso, ocorrendo novação do débito e consequentemente o afastamento de eventual responsabilidade por parte dos consumidores pelo inadimplemento contratual. A inadimplência das Corrês pelo atraso na obra justifica a rescisão contratual e a devolução integral dos valores pagos, conforme Súmula 543 do STJ e Súmula 2 do TJSP. A incidência dos juros de mora deve ser contabilizada da data da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil.

IV. Tese de julgamento: 1. Atraso na entrega do imóvel por culpa exclusiva da construtora acarreta a restituição integral dos valores pagos. 2. Juros de mora que incidem desde a citação. 3. Recurso das Corrês prejudicado diante do acolhimento do recurso dos Autores que versa sobre a responsabilidade das empreiteiras, pelo inadimplemento contratual, acarretando, por consequência, a incidência dos juros de mora a contar da data da citação.

RECURSO DOS AUTORES PROVIDO. RECURSO DAS CORRÊS NÃO CONHECIDO, UMA VEZ QUE PREJUDICADO.

I – Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto por Cristiane Santos Fazzolari e outro, bem como pela Aimberê Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outra, contra a sentença de fls. 432/436, da lavra do MM. Juízo da 28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, proferida nos autos da ação declaratória de rescisão contratual c./c. pedido de restituição de quantias pagas.

A ação foi julgada parcialmente procedente, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a pretensão e, por conseguinte, extinto o feito com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

- (i) declarar rescindido por culpa dos compradores os contratos de venda e compra relativos às unidades nº 30011 e 40008 do empreendimento denominado "Condomínio Aimberê By You Inc.";
- (ii) condenar as rés a restituírem aos autores Cristiane Santos Fazzolari e outro os valores já pagos, autorizada a retenção de 50% (cinquenta por cento), nos termos da fundamentação supra.

Os valores serão acrescidos de correção monetária pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde o desembolso das quantias e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação.

Pela sucumbência significativa, condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, bem honorários advocatícios, que, considerando o grau de zelo profissional, o lugar da prestação de serviços, a natureza e importância da causa e o trabalho e tempo realizado pelo advogado, arbitro em 10 % (dez por cento) do valor atribuído à causa, conforme artigo 85 §2º do CPC”.

Em face da sentença, ambas as partes opuseram embargos de declaração, conforme fls. 439/442 e fls. 443/446, que foram rejeitados, conforme decisão de fls. 447/448.

A sentença foi disponibilizada no DJe de 01/07/2024 (fls. 438) e a decisão dos embargos, no DJe de 22/07/2024 (fls. 450).

Recurso tempestivo. Preparo recolhido pelos Autores às fls. 485/486. Preparo recolhido pela Ré às fls. 501/502 e complementado às fls. 556/557, após determinação de fls. 552. Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado conforme art. 1.007, §3º, do CPC.

Os Autores requerem a reforma da sentença. Alegam, em breve síntese, que por conta do atraso na entrega da obra prevista para 27/03/2023, suspenderam unilateralmente os pagamentos, sendo notificados pelas Corrés para pagamento dos débitos deixados em aberto, vindo as mesmas, posteriormente, ofertar renegociação das parcelas com o vencimento para o final do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, 27/09/2023, por mera liberalidade.

Asseveram que realizaram o pagamento da entrada de renegociação dos débitos deixados em aberto de ambos os imóveis, fazendo referência aos comprovantes acostados aos autos, prorrogando-se o vencimento das parcelas finais para 30/09/2023, de forma a coincidir o prazo de tolerância que ao final não foi respeitado pela Corrés.

Aduzem que deve ser afastada a sua responsabilidade pela rescisão contratual, uma vez que houve o adimplemento dos boletos de renegociação, observando-se que *“mais de dois meses depois do prazo de tolerância previsto em contrato as Corrés, sequer juntaram aos autos as matrículas individualizadas, a fim de demonstrar o cumprimento do quanto alude o artigo 44 da lei nº 4.591/1964”*.

Sustentam que, em razão do inadimplemento contratual por parte das Corrés, devem ser condenadas na restituição integral dos valores pagos em ambas as unidades, com juros e correção monetária desde a constituição em mora, bem como, multa contratual e comissão de corretagem.

As Corrés, por sua vez, recorrem da sentença, pugnando pela incidência dos juros de mora sejam aplicados a partir do trânsito em julgado da sentença, sob o fundamento de que não deram causa à rescisão contratual, haja vista que não há mora de sua parte.

Ambas as partes apresentaram contrarrazões, pugnando pelo desprovimento do recurso da parte contrária, conforme fls. 506/541 e fls. 542/548.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

Ressalvado o entendimento do magistrado de primeiro grau, o recurso dos Autores comporta provimento, enquanto o recurso das Corrés não deve ser conhecido, vez que prejudicado.

Adoto o relatório da sentença:

“Vistos.

Trata-se de ação ajuizada por Cristiane Santos Fazzolari e outro em face de Aimberê Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro. Alegam, em síntese, que em 30 de setembro de 2020 firmaram com as rés "Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma", que tinham como objeto as unidades nº 30011 e 40008 do empreendimento denominado "Condomínio Aimberê By You Inc.". O prazo para conclusão das obras ficou ajustado para 31 de março de 2023, com prazo de tolerância de 180 dias, portanto, com prazo final em 27 de setembro de 2023.

Entretanto, teriam as requeridas descumprido o prazo de entrega dos imóveis adquiridos, de modo que requerem o distrato dos contratos de compra e venda, a restituição da integralidade dos valores pagos e indenização em danos materiais pela taxa de corretagem. Documentos instruíram a inicial (fls. 19/130). Recebida a inicial às fls. 135.

Contestação das requeridas às fls. 154/192. No mérito, alegam a exceção do contrato não cumprido, visto que os autores estavam inadimplentes, legalidade da retenção no importe de 50%, nos termos da cláusula VIII do capítulo 7 dos contratos e art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/64 e descabimento da devolução da taxa de corretagem. Pugna, portanto, pela improcedência dos pedidos, ressalvada a rescisão dos contratos e o direito de retenção de 50% dos valores a título de preço. Réplica às fls. 389/418. Em fase de especificação de provas (fls. 419), ambas as partes postularam pelo julgamento no estado (fls. 422 e 423). RELATADO”.

Inicialmente, incide no presente caso o Código de Defesa do Consumidor, visto que a relação jurídica estabelecida entre as partes litigantes é nitidamente de consumo, uma vez que os Autores se enquadram perfeitamente no conceito de consumidor previsto no art. 2º do Código de Defesa do Consumidor, e, por sua vez, as empresas Requeridas se enquadram na cadeia de fornecimento do art. 3º, do mesmo Diploma.

Apesar do contrato ter sido celebrado após a Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), tal fato não afasta a incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso.

O compromisso de compra e venda foi firmado entre as partes em 30/09/2020, para aquisição das unidades 30011 e 40008 do empreendimento denominado Condomínio “*Aimberê By You Inc*”, com data de término da obra em 31/03/2023, contando com prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, encerrando-se a tolerância em 27/09/2023.

Restou comprovado nos autos que o prazo fatal para entrega da obra não foi cumprido, conforme se observa do documento de fls. 120, onde consta no portal das Corrês que em Novembro de 2023, as obras não tinham sido concluídas, estando no patamar de conclusão de 94% (noventa e quatro por cento) do empreendimento.

Se não bastasse, não há o que se falar em responsabilidade por parte dos Autores de forma a incidir a teoria da *exceptio non adimpleti contractus*, vale dizer, a exceção de contrato não cumprido, disposta no art. 476 do Código Civil.

Isto, porque, conforme análise aprofundada do conjunto probatório acostado aos autos, mais precisamente o documento de fls. 5, onde as Corrês concordaram repactuar os débitos deixados em aberto antes do prazo final do término da obra, restando também comprovado nos autos que os Autores adimpliram os valores do acordo, conforme se observa dos documentos de fls. 117/178, configurando novação do débito.

Em outras palavras, a rescisão do contrato não deve ser atribuída aos consumidores, sendo das Corrês a responsabilidade por conta do inadimplemento contratual a ensejar a sua rescisão, uma vez que as Corrês não respeitaram prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, disposto em contrato na Cláusula XXII, acostada às fls. 27 dos autos.

Assim, diante da inadimplência contratual por parte das Corrês, impõe-se a rescisão contratual e devolução integral de todos os valores pagos pelos Autores, incluindo comissão de corretagem, nos termos das Súmula 543 do STJ, Súmula 2 deste Tribunal e Tema 939 do STJ:

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.

Súmula 2 TJSP: 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

Tema 939 do STJ: Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor

Assim sendo, as Corrés devem ser condenadas, solidariamente, na restituição integral dos valores pagos pelos Autores por ambas as unidades imobiliárias, apontadas nos autos, sem prejuízo da restituição da comissão de corretagem à título de danos materiais, devendo tudo ser apurado em sede de cumprimento de sentença.

Tratando-se de relação de consumo (responsabilidade contratual), a correção monetária incidente sobre os valores a serem restituídos aos Autores, deve incidir desde o desembolso, pois representa mera recomposição do valor da moeda afetado pelo fenômeno inflacionário, não implicando em qualquer acréscimo.

Em relação ao termo inicial de incidência dos juros de mora em caso de inadimplemento da vendedora/construtora, ou seja, rescisão contratual por sua culpa exclusiva, essa Corte Paulista entende que deve incidir desde a citação, nos termos do art. 405 do CC.

A incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado é aplicada, conforme entendimento do STJ¹ e deste Tribunal² para os casos em que o promitente comprador dá causa a rescisão contratual, o que não é o caso dos autos.

Neste sentido já se decidiu em casos envolvendo o mesmo empreendimento:

Apelação. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Ação declaratória de rescisão de contrato c./c. restituição de valores pagos. Sentença de procedência. Rescisão contratual a pedido dos promitentes compradores. Cerceamento de defesa afastado. Desnecessidade de produção de prova pericial e oral. Atraso na entrega da obra além do prazo de tolerância de 180 dias (Súmula 164 do TJSP). Prazo de tolerância fixado em 180 dias úteis para a conclusão das obras. Cláusula abusiva. Prazo de tolerância que não pode superar 180 dias corridos. Aplicação do tema 1 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Restituição integral das parcelas pagas e em parcela única (Súmula 543 do STJ e Súmula 2 do TJSP). **Rescisão contratual por culpa exclusiva da ré. Juros de mora desde a citação (art. 405 do CC). Correção monetária, matéria de ordem pública, correção de ofício para determinar que incida desde cada desembolso. Sentença mantida com observação. Honorários majorados.** RECURSO DESPROVIDO. (TJSP;

¹ AREsp 1082169.

² Apelação Cível 1002426-53.2018.8.26.0481, 1002404-42.2015.8.26.0564, entre outros.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível 1012354-64.2019.8.26.0005; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2020; Data de Registro: 28/04/2020).

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – MORA DA CONSTRUTORA - PEDIDO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO COM RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS – ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS – PROCEDÊNCIA - INCONFORMISMO DA RÉ – REJEIÇÃO – Não há cerceamento de defesa diante da desnecessidade de produção de prova pericial e oral – Evidente abusividade da contagem do prazo de tolerância para entrega do imóvel em dias úteis, do que decorre o reconhecimento do atraso na entrega da obra – Afastada a alegação de caso fortuito ou força maior, eis que entraves burocráticos se inserem em fortuito interno - Súmula 161, TJSP - A resolução do contrato, decorrente da mora exclusiva da construtora, acarreta a devolução integral das quantias pagas pelo adquirente - Súmula 543 do STJ - Não se admite a forma parcelada de restituição prevista em contrato - Inteligência da Súmula 2 deste E.TJSP – Juros de mora – Incidência a partir da citação, diante da rescisão por culpa da construtora – Art. 405 do CC - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. (TJSP; Apelação Cível 1008420-58.2020.8.26.0007; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/12/2020; Data de Registro: 20/12/2020).

Apelação. Compromisso de Compra e venda. Sentença que julgou o mérito procedente. Cerceamento de defesa inócua. Prazo de tolerância que não pode ultrapassar o total de 180 dias corridos. Abusividade na cláusula que estabelece tolerância de 180 dias úteis. Habite-se que expedido muito após o termo final do prazo de 180 dias corridos. Inequivoco inadimplemento da apelante, consistente no atraso da entrega do imóvel. Direito à devolução integral e imediata de todos os valores pagos, consoante enunciado da Súmula nº 543, STJ. Pagamento que deve ser uma só parcela. Súmula nº 02 deste E. TJSP. Sentença que bem fixou o termo inicial dos juros moratórios. Honorários de sucumbência fixados pelo Juízo a quo que não comportam qualquer alteração. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1068079-44.2019.8.26.0100; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/11/2020; Data de Registro: 06/11/2020)

Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega. Inexistência de causa eximente da responsabilidade da alienante. Alegação de prazo de tolerância fixado em 180 dias úteis para a conclusão das obras. Prazo de tolerância, porém, que não pode superar 180 dias corridos. Precedentes. Tema 996 do STJ. Mora configurada. Resolução de contrato. Restituição integral das parcelas pagas e em parcela única. Juros de mora devidos a partir da citação. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1005095-55.2019.8.26.0704; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2020; Data de Registro: 19/03/2020).

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO. 1.- Cerceamento de defesa e negativa de prestação jurisdicional. Demanda calcada em questões de conteúdo jurídico. Desnecessária dilação probatória. Observância do disposto no art. 355, I, do CPC. Embargos de declaração rejeitados de forma adequada. Inexistentes vícios a autorizarem o manejo da insurgência. Inconformismo, quanto ao mérito, que reclama a interposição do recurso de apelação. 2.- Desfazimento do vínculo contratual. Medida necessária. Incontroverso atraso na conclusão das obras. **Prazo de tolerância computado em dias corridos, afastando-se os dias úteis. Precedentes. Devolução integral dos valores quitados, em parcela única, incluindo-se as verbas de corretagem e o sinal. Observância do enunciado pela Súmula 543 do C. STJ. Incidência da cláusula penal dependente da mora dos adquirentes. Juros de mora devidos com a citação (Enunciado nº 38.13, desta Câmara).** APELO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1005094-70.2019.8.26.0704; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2020; Data de Registro: 31/01/2020).

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - MORA DA CONSTRUTORA - PEDIDO DE RESCISÃO DO CONTRATO COM RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO - ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS - PROCEDÊNCIA - INCONFORMISMO DA RÉ - REJEIÇÃO - Não há cerceamento de defesa diante da desnecessidade de produção de prova pericial e oral - Evidente abusividade da contagem do prazo de tolerância para entrega do imóvel em dias úteis, do que decorre o reconhecimento do atraso na entrega da obra - **A resolução do contrato, decorrente da mora exclusiva da construtora, acarreta a devolução integral das quantias pagas pelo adquirente - Súmula 543 do STJ - Juros de mora - Incidência a partir da citação, diante da rescisão por culpa da construtora - Art. 405 do CC - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.** (TJSP; Apelação Cível 1009369-28.2018.8.26.0565; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/01/2014; Data de Registro: 16/10/2019).

(grifamos e destacamos).

No mais, diante do acolhimento do recurso dos Autores que versa sobre a responsabilidade das Corrés pelo inadimplemento contratual, acarretando, por consequência, a incidência dos juros de mora a contar da data da citação, resta prejudicada a análise do recurso das Corrés, pugnando pelo termo inicial dos juros de mora a contar da data do trânsito em julgado, sob o fundamento de que não deram causa à rescisão do contrato.

Em resumo, de rigor a reforma da sentença para determinar que as Corrés restituam a integralidade dos valores pagos pelos Autores, devidamente atualizados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

III - Conclusão

Diante do exposto, conheço e **DOU PROVIMENTO AO RECURSO DOS AUTORES e NÃO CONHEÇO DO RECURSO DAS CORRÉS, VEZ QUE PREJUDICADO**, nos termos constantes do voto.

Em razão da inversão do julgado, necessária a redistribuição da sucumbência, devendo as Corrés arcarem solidariamente com as custas, despesas processuais, bem como honorários advocatícios em favor do patrono dos Autores, no importe de 15% (quinze por cento) do valor atualizado da condenação, a teor do art. 85, §2º do CPC.

L. G. Costa Wagner

Relator