



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328667

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004015-73.2024.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que é apelante JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, são apelados ANTÔNIO MARCOS ANTIQUERA e ADRIANA SANTOS ANTIQUEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO nº 7.225

Apelação Cível nº 1004015-73.2024.8.26.0286

Comarca de Itu

Apelante: Jardim Monte Rei Empreendimento Imobiliário Ltda

Apelados: Antonio Marcos Antiquera e outro

Juíza: Karla Peregrino Sotilo

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Atraso na entrega da obra por culpa da compromissária vendedora. Pleito para suspensão do processo que não procede. Preliminar de cerceamento de defesa não acolhida. Precedentes. Relação que está sujeita ao Código de Defesa do Consumidor. Atraso na entrega do lote que não pode ser atribuída à postura do Poder Público, ou à pandemia da Covid-19, conforme entendimento deste E. TJSP, consolidado em sua Súmula nº 161. Compromissários compradores que não podem ser responsabilizados pelo pagamento do IPTU e demais tributos, porque não houve imissão na posse. Inversão da multa contratual. Possibilidade, consoante entendimento do C. STJ, consolidado em seu Tema nº 970. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 374/387), que julgou procedentes os pedidos para “1) *DECLARAR rescindido o compromisso de compra e venda de imóvel com parcelamento de preço e alienação fiduciária em garantia, firmado entre as partes em 30/11/2018, por culpa exclusiva da ré; 2) DECLARAR a abusividade da cláusula 8.1 do contrato (fls. 30) e da cláusula 9.1 contida no Quadro Resumo (fls. 49) somente quanto ao repasse aos adquirentes da obrigatoriedade da quitação relativa ao imposto predial antes da efetiva posse, mantendo-se na responsabilidade da ré o pagamento. 3) CONDENAR a ré a restituir aos autores todos os valores pagos, incluindo sinal, parcelas,*

comissão de corretagem, documentação e IPTU, cujo montante deverá ser comprovado por ocasião do cumprimento de sentença, atualizada pelo IPC - FIPE, índice pactuado entre as partes, desde o desembolso, e acrescido de juros de 1% ao mês a partir da citação (13/08/2024 fls. 180); 4) CONDENAR a ré a pagar aos autores o valor pré-fixado a título de multa contratual invertida, em razão do descumprimento do contrato, no montante de R\$10.520,00 (dez mil, quinhentos e vinte reais), atualizada pelo IPC - FIPE, índice pactuado entre as partes, desde a data do contrato (30/11/2018), e acrescido de juros de 1% ao mês a partir da citação (13/08/2024); 5) CONDENAR a ré a pagar aos autores a título de danos morais o montante de R\$10.000,00 (dez mil reais), deverá ser acrescido de correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a partir da publicação desta sentença.”

O réu apela e sustenta, em preliminar, a ocorrência de cerceamento de defesa, porque não produzida prova pericial a fim de verificar se o atraso decorreu de fatores externos. Ainda em preliminar, aponta a necessidade de suspensão do processo em razão da decisão liminar proferida nos autos do processo nº 1002203-30.2023.8.26.0286. No mérito, afirma que a incidência da Lei nº 9.514/97 afasta a aplicação do CDC. Colaciona precedentes. Atribui a rescisão do contrato aos erros da administração e à pandemia de COVID-19, de modo que a procedência dos pedidos viola os artigos 186, 393, 402, 403, 421, 927 e 944 do Código Civil e 373, inciso II, do CPC. Aduz a impossibilidade de inversão da multa contratual, que está em desacordo com o artigo 413 do Código Civil. Assevera que não é possível a devolução dos valores a título de IPTU. Em continuidade, se insurge contra a condenação por danos morais. Requer, ao final, o provimento do apelo (fls. 390/421).

Recurso tempestivo e preparado, com apresentação de contrarrazões (fls. 436/447).

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Inicialmente, não prospera a pretensão consistente na

suspensão do processo em razão da decisão liminar concedida nos autos da ação nº 1002203-30.2023.8.26.0286, proposta, em 2/3/23, pela aqui ré contra o Município de Itu e a Companhia Ituana de Saneamento, ocasião em que foram suspensas ***“as exigências impostas ao autor no tocante a realização de nova obras, que estejam em desconformidade com o projeto original, bem como a aplicação de qualquer penalidade decorrente da mora perante o poder público e consumidores adquirentes dos lotes, até julgamento final da lide.”***

Isso porque, ao que parece, referida decisão trata da suspensão de obrigações impostas pelo Poder Público ao ora apelante, com relação ao empreendimento Jardim Monte Rei, sendo certo que a matéria tratada nestes autos diz respeito à indenização em razão do atraso na entrega das obras, violando direito do consumidor.

Outro dado igualmente importante diz respeito ao início dos alegados entraves com a CIS, que ocorreram em junho de 2019 e o apelante, sem maiores explicações, propôs referida ação em março de 2023, de modo que a suspensão deste processo, já em grau em recursal, está na contramão do princípio da razoável duração do processo.

Em caso análogo, decidiu esta E. 10ª Câmara de Direito Privado:

“AÇÃO INDENIZATÓRIA - COMPRA E VENDA DE LOTE SEM BENFEITORIA - ATRASO - LUCROS CESSANTES - MULTA INVERSA - DANOS MORAIS - RESTITUIÇÃO DE VALORES - Prazo contratual de 24 meses para a conclusão das obras de infraestrutura, a partir do registro do loteamento na matrícula, realizado em 08/11/2017 - Entrega que deveria ocorrer em 08/05/2020, incluídos os 180 dias de tolerância - Lote não entregue até a data da propositura da ação (01/02/2023) - Pedido de indenização por lucros cessantes, aplicação de multa inversa, restituição de

IPTU e danos morais - Sentença de procedência - Recurso da ré, com preliminares - Rejeição - Cerceamento de defesa inócua - Desnecessária a perícia para demonstrar a ausência de culpa da ré pelo atraso, não negado - Prova documental suficiente para o deslinde da controvérsia - Pedido de suspensão do processo até o desfecho da ação proposta pela loteadora em face da companhia de saneamento - Descabimento - Discussão que não vincula os adquirentes - Culpa exclusiva da ré, não colhendo a justificativa de que a pandemia e os problemas criados pela empresa de saneamento contribuíram para a não conclusão das obras no prazo contratual - Riscos inerentes à atividade, encerrando res inter alios acta em relação aos adquirentes (Súmula 161-TJSP) - Descabimento da pretensão da ré, ainda, de vincular os autores ao prazo estipulado na Lei nº 6.766/79 - Autorização de prorrogação de prazo para a execução das obras de infraestrutura que vincula apenas a loteadora e a Municipalidade - Indenização por lucros cessantes devida, independentemente da finalidade do negócio - Valor equivalente a 0,5% ao mês sobre o valor do contrato - Precedentes jurisprudenciais - Impossibilidade de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal (REsp repetitivo 1.635.428- SC) - Despesas do imóvel que são de responsabilidade da adquirente somente após a posse do lote - Danos morais configurados pela frustrada expectativa dos autores, que ultrapassa o mero dissabor do cotidiano - Sentença reformada apenas para afastar a aplicação da multa inversa - PRELIMINARES REJEITADAS. RECURSO

PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação Cível nº 1001023-76.2023.8.26.0286, Rel^a. Des^a. Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, j. 2/2/24).

Ainda em preliminar, descabido cogitar de cerceamento de defesa na hipótese. A admissão da produção das provas passa necessariamente pela apreciação do julgador quanto à sua legalidade, necessidade, oportunidade e conveniência, afigurando-se adequado, no caso, o julgamento antecipado da lide, não se fazendo necessária a produção de outras provas, especialmente a expedição de mandado de constatação e prova pericial, em razão dos documentos já juntados aos autos, para a análise dos pedidos formulados na inicial, como a seguir se exporá.

Quanto ao mérito, Antonio Marcos Antiquera e Adriana Santos Antiquera propuseram ação de resolução contratual, de restituição de valores e de indenização por danos morais, contra Jardim Monte Rei Empreendimento Imobiliário. Os fatos constitutivos do direito dizem respeito ao significativo atraso na entrega do lote nº 4, quadra 6, do empreendimento Jardim Monte Rei.

Daí a pretensão consistente na aplicação de multa contratual, recebimento a título de lucros cessantes, como ressarcimento das despesas referentes ao IPTU e indenização por danos morais.

Os pedidos foram julgados procedentes e a r. sentença não comporta modificação.

De início, cabe consignar que se aplica à espécie o Código de Defesa do Consumidor e todos os princípios que lhe são inerentes.

Com efeito, dispõem os artigos 2º, 3º e seu § 1º, da legislação consumerista:

“Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica,

pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial”.

A rigor, a relação havida entre as partes é nitidamente de consumo, o comprador adquire ou utiliza o produto ou serviço como destinatário final, enquanto o vendedor é a pessoa jurídica que desenvolve atividade de construção e ou comercialização do produto ou serviço. Assim, as cláusulas contratuais se submetem ao Código de Defesa do Consumidor, dentre as quais:

Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.

Ainda, de acordo com o que preceitua o artigo 6º, incisos III e VIII, da Lei nº 8.078/90:

“São direitos básicos do consumidor:

...

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;

...

VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;”

Anote-se que não incidem, no caso, os ditames da Lei

nº 9.514/97, porque a alienação fiduciária não está registrada no Registro de Imóveis.

Por outro lado, a ré Jardim Monte Rei Empreendimento Imobiliário Ltda não nega o atraso na entrega do lote, mas o atribui à postura do Poder Público e à pandemia da Covid-19, argumentos que não a socorrem, em razão de entendimento deste E. Tribunal de Justiça consolidado em sua Súmula nº 161. Vide:

“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.”

Ademais, aludida pandemia não pode ser considerada para fins de inadimplemento, seja porque o termo final ocorreu antes do término do prazo previsto para entrega da obra, seja porque a construção fora considerada serviço público essencial, consoante disposto pelo artigo 2º, § 1º, do Decreto Estadual nº 64.881/20 e artigo 3º, § 1º, inciso LIV, do Decreto nº 10.282/20.

Nesse sentido:

"CONTRATO. Compra e venda de lote de terreno. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Atraso na realização de obras de instalação de infraestrutura e melhoramentos. Menção genérica ao artigo 9º da Lei nº 6.766/1979 que não permite a prorrogação do prazo estipulado no contrato. Interpretação do dispositivo legal. Inocorrência de caso fortuito ou força maior. Súmula 161 do TJSP. Termo final do prazo para cumprimento do contrato anterior à pandemia do COVID-19. Compromissários compradores investidos no direito de recusar a sua prestação e resolver o contrato (arts. 476 e 475, CC). Resolução do contrato por culpa exclusiva da

vendedora. Restituição integral dos valores desembolsados (Súmula 543, STJ), inclusive da comissão de corretagem, a título de perdas e danos. Correção monetária pela Tabela Prática do TJSP, a partir de cada desembolso. Juros de mora devidos a partir da citação (art. 205, CC). Desconto dos valores referentes aos tributos incidentes sobre o imóvel e à taxa de fruição indevidos em razão da impossibilidade de imissão dos autores na posse enquanto não concluídas as obras de infraestrutura. Sentença reformada de ofício tão somente para que a correção monetária se dê pela Tabela Prática do TJSP. Recurso desprovido, com determinação” (Apelação Cível nº 1002593-05.2020.8.26.0286, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, j. 10/10/23).

Inadimplida, pois, a obrigação, de rigor a devolução dos pagamentos realizados a título de IPTU e demais encargos, a serem apurados em cumprimento de sentença, na consideração de que os autores não puderam ser imitidos na posse do bem em decorrência da não conclusão da obra, tal como já decidiu o C. STJ:

“PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DAS VENDEDORAS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL.

MORA DAS CONSTRUTORAS. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA N. 83/STJ. IPTU. REPASSE À COMPRADORA. AUSÊNCIA DE ENTREGA DAS CHAVES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

1.1. No caso, para descaracterizar o inadimplemento contratual das recorrentes, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

2. Conforme o entendimento desta Corte Superior, aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o "devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos" (AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019), o que foi observado pela Corte local.

2.1. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem

coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

3. "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" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

4. De acordo com a jurisprudência do STJ, "no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem" (AgInt no REsp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), o que foi seguido pela Corte de apelação.

Caso de incidência da Súmula n. 83/STJ.

5. Para a jurisprudência do STJ, "as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse" (AgInt no REsp n. 1.975.034/SP, relator Ministro HUMBERTO

MARTINS, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

6. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp. nº 2.368.351/RO, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, 4ª Turma, j. 20/11/23) (destacamos).

Relativamente à inversão da multa contratual, nada há a ser alterado, porque a solução adotada está em conformidade com entendimento do C. STJ, consolidado no Tema nº 971. Vide:

“No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial”.

No mesmo sentido, citem-se precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

“COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. NÃO APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97. RETENÇÃO DE VALORES. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. Sentença reformada em parte. Insurgência da ré contra sentença de procedência. Sentença reformada em parte. 1. CERCEAMENTO DE DEFESA. Afastamento. Pedido genérico de produção de provas. 2. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. Fatos

indicados pela apelante (atrasos decorrentes da pandemia de Covid-19, alterações pela Administração Pública e problemas com a companhia de saneamento) que configuram fato fortuito interno, não justificando o atraso na entrega do lote. Aplicação da Súmula 161 deste Tribunal. Atraso na conclusão das obras do loteamento por culpa da apelante. Prorrogação do prazo para até quatro anos que não tem cabimento, porque se refere ao prazo firmado entre vendedora e o Poder Público Municipal, não alterando unilateralmente o contrato de compra e venda. Condenação da ré à devolução integral de valores à luz do princípio da reparação integral previsto no CDC, com juros de mora desde a data de citação. Manutenção. 3. NÃO APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97. Não cabimento da aplicação dos dispositivos quanto à execução extrajudicial, limitadas ao caso de inadimplemento do devedor fiduciário. 4. RETENÇÃO DE VALORES. Não cabimento de retenção de valores, pela vendedora, a título de comissão de corretagem, documentação, arras e indenização pela fruição. 5. VALORES. Retificação da sentença apenas para constar que a quantia paga pela aquisição do imóvel é R\$ 36.681,13 (e não R\$ 41.049,80). Diferença (R\$ 4.368,67) que diz respeito aos valores de IPTU do imóvel, que devem ser comprovados em liquidação, nos termos da sentença. 6. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. Manutenção. Inversão reconhecida nos TEMAS 970 e 971 do STJ. Existência de cláusula penal no contrato em caso de inadimplemento dos autores (R\$ 10.520,00), sem previsão específica no caso de inadimplemento da

vendedora. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO”
(Apelação Cível nº 1004023-84.2023.8.26.0286, 3ª
Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Alberto de
Salles, j. 16/12/24);

*“AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO
CONTRATUAL – Cerceamento de defesa – Não
ocorrência – Impertinência da prova pericial –
Ilegitimidade passiva da corré Sena Construção Ltda.
– Não reconhecimento – Corré que integrou a cadeia
de fornecimento do produto, conforme bem
demonstrado nos autos - Compromisso de Compra e
Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária –
Inexistência do respectivo registro na matrícula do
imóvel, situação que caracteriza a relação contratual
havida entre as partes como mero compromisso de
venda e compra – Relação de consumo - Resolução por
culpa exclusiva das promitentes vendedoras – Atraso
na conclusão das obras de infraestrutura – Entraves
burocráticos que configuram fortuito interno, não
legitimando a prorrogação do prazo para além dos 180
dias já estabelecidos contratualmente – Rescisão que
deve restabelecer o status quo anterior à contratação,
ficando a requerida condenada à devolução de todos os
valores despendidos na contratação pelos promitentes
compradores, o que contempla despesas de
corretagem, IPTU e taxas relativas ao imóvel –
Possibilidade de inversão de multa nos termos do Tema
971 do STJ – Juros de mora devidos da citação – Dano
moral – Não ocorrência – Sentença reformada neste
ponto - Recurso provido em parte”* (Apelação Cível nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1006451-39.2023.8.26.0286, Rel. Des. Alcides Leopoldo, j. 4/7/24).

No que tange aos danos morais, o atraso injustificado na conclusão das obras não pode ser equiparado a mero aborrecimento, notadamente considerando o extenso período de atraso (superior a três anos), implicando em abalo emocional e insegurança para os adquirentes.

Evidente a prática de ato ilícito em face dos compradores. O dano moral causado pode ser presumido diante das circunstâncias narradas nos autos, visto que a aquisição de imóvel gera expectativas que, se frustradas, abalam gravemente seus titulares.

Preenchidos, *in casu*, portanto, os requisitos essenciais à configuração da responsabilidade civil, não prosperando, pois, a pretensão recursal.

Nestes termos, de rigor a manutenção da r. sentença, majorando-se os honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, para fixá-los em 12% sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator