



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330784

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001771-22.2024.8.26.0368, da Comarca de Monte Alto, em que é apelante GLEYCE KELLY DANTAS DOS SANTOS, são apelados EMERSON LUIZ SPRONE, SOLANGE FIORIN SPRONE e VITOR HUGO CARMELO LAMPA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001771-22.2024.8.26.0368.

Apelante: **Gleyce Kelly Dantas dos Santos.**

Apelados: **Emerson Luiz Sprone e outros.**

Comarca: Monte Alto - 2ª Vara.

Magistrada: **Suellen Rocha Lipolis.**

V O T O Nº 13483

CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM AJUSTE DE EDIFICAÇÃO. PARALISAÇÃO DA OBRA POR FALTA DE REPASSES DOS RECURSOS PELO AGENTE FINANCEIRO. POSSIBILIDADE. "*EXCEPTIO NON ADIMPLET CONTRACTUS*" CONFIGURADA (ART. 476, CC). RESCISÃO CULPOSA IMPROCEDENTE.

1. O financiamento bancário previa um cronograma para liberação de recursos para a obra e o contrato celebrado com os réus mantinha uma vinculação a este cronograma, conforme cláusula terceira do contrato celebrado pelas partes.

2. Se a autora não pagou as prestações do financiamento, dando causa à sua rescisão e consequente cessação do repasse dos recursos para a obra, não pode imputar aos réus a responsabilidade pela sua paralisação.

3. O fato de a autora estar litigando com a C.E.F. não lhe confere o direito de exigir dos réus o prosseguimento da obra sem a liberação dos fundos necessários (art. 476, CC).

4. Recurso improvido.

1. Trata-se de ação de rescisão contratual que **GLEYCE KELLY DANTAS DOS SANTOS** promove em face de **EMERSON LUIZ SPRONE, SOLANGE FIORINI SPRONE e VÍTOR HUGO CARMELO LAMPA**, julgada improcedente pela r. sentença de fls. 202/206, cujo relatório se adota, condenada a autora ao pagamento das custas e despesas do processo, bem assim em verba honorária sucumbencial arbitrada em 10% sobre o valor atualizado da causa, observado o disposto no art. 98, § 3º., CPC.

Apela a autora ao fundamento de que a liberação do financiamento bancário dependia de conclusão de etapas da obra por parte dos apelados, de modo que o atraso em sua execução foi fator que impediu

a liberação de verba. Aduz que a consolidação da propriedade com o credor fiduciário é objeto de demanda que corre na Justiça Federal. Defende, pois, que, diante da culpa exclusiva dos apelados, é devido o ressarcimento de R\$ 17.000,00 pagos indevidamente, forma de as partes retomarem o *"status quo ante"*.

Processado o recurso sem preparo (a apelante é beneficiária da gratuidade judiciária) e com contrarrazões.

É o relatório.

2. Consta da peça vestibular que a autora firmou com a CEF *"contrato de aquisição de terreno e construção de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia"*. Em seguida, contratou os requeridos *"para prestar os serviços atinentes à edificação no imóvel"*, tendo sido ajustado o preço de R\$ 104.700,00, mediante entrada e liberação de quantias subsequentes vertidas pelo financiamento com a CEF. Sustenta ter sido surpreendida com *"cobranças do Banco Caixa Econômica Federal referente a seu contrato de aquisição de terreno e construção de imóvel, pois a obra não estava seguindo o cronograma, estava em atraso. Ao se dirigir ao local da obra, a Requerente se deparou com a construção pausada, abandonada..."*. Ressalta ter desistido de precedente ação de obrigação de fazer em face da consolidação da propriedade pela CEF (fls. 109/110). Pretende, pois, a rescisão culposa do contrato celebrado com os requeridos, com a restituição das quantias pagas, acrescidas de multa contratual.

Revelam os autos que o cronograma de obras previsto no contrato celebrado com os requeridos estava vinculado ao repasse de valores do financiamento contratado pela autora com a C. E. F., conforme cláusula terceira (fls. 59). Logo, se a autora não pagou as prestações do financiamento, dando causa à sua rescisão e consequente cessação do

repassse dos recursos para a obra, não pode imputar aos réus a responsabilidade pela sua paralisação.

Como se infere da contestação, embora a paralisação da obra tenha ocorrido por falta de repasse pela C.E.F., esta interrupção não ocorreu por descumprimento do cronograma de execução da obra, mas por inadimplência da autora em relação ao contrato de financiamento, daí a consolidação da propriedade pelo credor fiduciário e agente financeiro.

A autora não comprovou que a rescisão do contrato celebrado com a C.E.F. decorreu de descumprimento do cronograma da obra, modo de justificar a culpa dos réus. Em realidade, a paralisação da obra foi motivada pela anterior cessação de repasse de valores do financiamento, que, por sua vez, decorreu de inadimplemento contratual da autora. Logo, se a autora não pagou as prestações do financiamento, dando causa à sua rescisão e consequente cessação do repasse dos recursos para a obra, não pode imputar aos réus a responsabilidade pela sua paralisação.

Resta destacar que o fato de a autora estar litigando com a C.E.F. não lhe confere o direito de exigir dos réus o prosseguimento da obra sem a liberação dos fundos necessários (art. 476, CC).

Anderson Schreiber, sobre o tema, leciona que “*o efeito da exceção do contrato não cumprido consiste não na extinção, mas na suspensão da exigibilidade da obrigação que integra o contrato*”.¹ Cristiano Chaves de Farias, no mesmo sentido, acrescenta:

O fundamento da exceptio reside na equidade e na boa-fé objetiva. O sistema jurídico pretende que haja uma execução simultânea das obrigações. A segurança do comércio jurídico demanda o respeito pelas obrigações assumidas de modo a unir o destino das duas obrigações, de forma que cada uma só seja executada à medida que a outra também o seja. No que tange à boa-fé objetiva, percebemos

¹ Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência Rio de Janeiro: Forense, 2021.

a exceptio como especificação normativa da aplicação da máxima tu quoque. Inadmissível o exercício de uma posição jurídica que não guarde proporcionalidade com o descumprimento anterior, afinal, quem viola uma norma não pode dela pretender extrair vantagens em um segundo momento.²

Não sendo caso de se exigir dos requeridos o prosseguimento da obra em face da suspensão dos repasses por parte do agente financeiro, não se constata inadimplemento contratual a justificar o pedido de rescisão contratual culposa, devendo ser mantida a improcedência da ação.

Desprovido o recurso, eleva-se a verba honorária sucumbencial em 2% sobre a base de cálculo eleita em primeiro grau, observada a condição imposta no art. 98, § 3º, CPC.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

² Manual de Direito Civil. Cristiano Chaves de Farias, Felipe Braga Netto, Nelson Rosenvald. - 7. ed. rev, ampl. e atual. - São Paulo: Ed. JusPodivm, 2022. Cap. 8. Item 5.1.