



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000333271

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1184220-10.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante DRACMA CONSTRUTORA E REPRESENTAÇÕES LTDA., é apelado LFM ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA. - LFM.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. COMPARECEU AO JULGAMENTO O/A(S) ADVOGADO/A(S) CARLA ARAUJO DOS SANTOS", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

THEODURETO CAMARGO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1184220-10.2023.8.26.0100

Apelante: Dracma Construtora e Representações Ltda.

**Apelado: Lfm Assessoria e Consultoria Empresarial e Participações Ltda. - Lfm
(Voto n° 42,644)**

EMENTA: NULIDADE - ALEGAÇÃO DE VÍCIO NA SENTENÇA POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO – MOTIVAÇÃO SUCINTA QUE NÃO SE CONFUNDE COM AUSÊNCIA DE MOTIVAÇÃO – OBSERVÂNCIA DO ART. 93, INCISO XI, DA CF - PRELIMINAR REJEITADA.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL - ATRASO DA ENTREGA DOS IMÓVEIS ALÉM DO PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS – INADIMPLENTO ABSOLUTO DAS VENDEDORAS – RESTITUIÇÃO INTEGRAL EM PARCELA ÚNICA - CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR – INOCORRÊNCIA (TJSP, SÚMULA 161) – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 146/149, que julgou procedentes os pedidos para rescindir os contratos, condenando a ré na restituição integral das importâncias pagas pela autora, com correção monetária a partir do ajuizamento da demanda e juros de mora de 1% ao mês da notificação extrajudicial.

Em razão da sucumbência, condenou a requerida nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da condenação observada a gratuidade processual.

Irresignada, apela a ré sustentando a nulidade da r. sentença porque não teria se pronunciado sobre todas as alegações formuladas na contestação; os contratos firmados não seriam de compra e venda; a conclusão da obra não se verificou no prazo assinalados nos contratos

em razão de dificuldades financeiras (fls. 166/176).

Contrarrazões às fls. 180/192.

A ré manifestou oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1.- DO RECEBIMENTO DO RECURSO – O apelo é recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo (CPC, art. 1.012, *caput*).

2.- SÍNTESE DA DEMANDA – LFM Assessoria e Consultoria Empresarial e Participações Ltda. ajuizou demanda em face de Dracma Construção e Representações Ltda. alegando, em resumo, que formalizou à aquisição de 6 unidades autônomas descritas e caracterizadas na inicial, mediante termo de reserva de unidade imobiliária, respectivamente, em 10.06.2014, 01.09.2014 e 25.08.2014, cujos pagamentos de R\$1.140.000,00 (unidades 41,42,43 e 44 do condomínio Casa do Pilão); R\$130.000,00 (unidade 12 do condomínio Casa do Engenho) e R\$240.000,00 (unidade 44 do condomínio Casa do Engenho) se dariam de forma parcelada.

De acordo com as alegações iniciais, o prazo para a entrega das chaves para as unidades 12 e 44 do condomínio Casa do Engenho, foi previsto para 30.12.2014, acrescido do prazo de tolerância de 180 dias; a entrega da obra para as unidades 41,42,43 e 44 do condomínio Casa do Pilão, ficou prevista para 30.07.2016, acrescida do prazo de tolerância de 180 dias; as obras permanecem inacabadas; notificou a ré que não restituiu as

importâncias pagas no valor de R\$ 2.568.664,56. Por isso, pediu a rescisão dos contratos e a devolução integral dos pagamentos.

Regularmente citada, a ré contestou (fls. 110/123) e, julgando o processo no estado em que se encontrava, o MM juiz de origem acolheu os pedidos.

3.- DO MÉRITO - A alegação de nulidade da sentença por falta de fundamentação confunde-se com o mérito do recurso, e como tal serão examinados.

Na hipótese, é fato que as partes firmaram os contratos de fls. 22/36, 38/47 e 49/57, visando à aquisição de unidades autônomas em construção, cuja natureza de promessa de compra e venda de imóvel permeia os contratos, afigurando-se insustentável a intenção da apelante de descaracterizar a compra e venda.

No caso em exame, dúvida não pode haver de que a rescisão dos contratos se deu por culpa da vendedora pelo atraso na conclusão da obra.

Com efeito, a entrega das chaves para as unidades 12 e 44 do condomínio Casa do Engenho, foi prevista para 30.12.2014, acrescida do prazo de tolerância de 180 dias, o qual encerrou-se em 30.06.2015 (fls. 41).

Do mesmo modo, para as unidades 41,42,43 e 44 do condomínio Casa do Pilão, ficou prevista a conclusão da obra para 30.07.2016, acrescida do prazo de tolerância de 180 dias vencido em 30.01.2017 (fls. 52).

No entanto, até a data de prolação da sentença não se teve notícia da conclusão do empreendimento.

De acordo com a Súmula 161 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: "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."

Feitas essas considerações, configurado o inadimplemento absoluto da requerida, deve restituir integralmente as quantias pagas pela autora numa única vez sem qualquer retenção de parte dos valores pagos, como forma de se restituir ao estado anterior das coisas, de acordo com o entendimento deste E. Tribunal: 'COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. PRETENDIDA RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PLEITO DE RESSARCIMENTO DE VALORES PAGOS. INSUCESSO DO NEGÓCIO, POR CULPA DA VENDEDORA, BEM CARACTERIZADO. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO QUE RESTOU INCONTROVERSO, NÃO TENDO A REQUERIDA SEQUER APRESENTADO JUSTIFICATIVA PARA TANTO. DESFAZIMENTO, POIS, DO CONTRATO, COM RESTITUIÇÃO DAS PARTES AO "STATUS QUO ANTE". DE RIGOR A DEVOLUÇÃO INTEGRAL, AOS DEMANDANTES, DOS VALORES PAGOS, AÍ INCLUÍDA A COMISSÃO DE CORRETAGEM. JUROS DE MORA QUE, NO CASO, HÃO DE SER CONTADOS DESDE A CITAÇÃO, TENDO EM VISTA QUE A CULPA PELO INADIMPLEMENTO É DA PRÓPRIA VENDEDORA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO' (TJSP, 6ª Câm. Dir. Priv., Ap. 1003546-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

96.2018.8.26.0428, rel. Des. Vito Guglielmi, j. 04.04.2019).

Diante disso, consigno que a arguição de nulidade da r. sentença por ausência de fundamentação não se sustenta.

Com efeito, não se deve confundir fundamentação sucinta com ausência de fundamentação.

Ademais, como sabido, a decisão sucinta ou deficientemente fundamentada, não é nula, desde que contenha o essencial (STJ, REsp n. 7.870, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 3.12.1991), pois é certo que a Constituição não exige que a decisão seja extensamente fundamentada (STF, AI 791.292, rel. Min. Gilmar Mendes, j. 23.6.2010).

Portanto, a r. sentença deverá ser prestigiada.

4. - DOS HONORÁRIOS RECURSAIS - O insucesso do recurso permite a majoração da verba honorária devida à autora para 15% do valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, com a observância da gratuidade.

5. - CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso.

THEODURETO CAMARGO
RELATOR
Assinatura Eletrônica