



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000332808

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015673-81.2023.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante/apelado JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., são apelados/apelantes CHRYSTIAN BEETHOVEN OLIVEIRA DE CASTRO, TÂNIA MOREIRA COSTA e BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso da autora e não conheceram o recurso adesivo V.U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1015673-81.2023.8.26.0625

Apelante/Apelado: Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.
Apdos/Aptes: Chrystian Beethoven Oliveira de Castro e Tânia Moreira Costa
Comarca: Taubaté
Voto nº 23.357

AÇÃO DE COBRANÇA – Compra e Venda – Autora que ajuizou a ação visando a cobrança da parcela relativa ao Saldo de FGTS a ser utilizado para pagamento de parte dos valores pactuados – Réus reconvincentes que pretendem a rescisão do contrato por culpa da vendedora, em razão de atraso na entrega da obra e pagamento indevido do financiamento imobiliário – Julgamento conjunto de ação conexa, em que os réus reconvincentes pretendem a rescisão do contrato de financiamento e a condenação do Banco requerido na restituição de valor e pagamento de indenização por danos morais – Sentença de improcedência da ação principal e parcial procedência da reconvenção, para resolver o contrato por inadimplemento da parte autora reconvinda, que foi condenada a restituir a integralidade dos valores pagos, devidamente atualizados e acrescidos de juros de mora, com a parcial procedência da ação conexa, ajuizada pelos réus reconvincentes contra o Banco, que foi condenado a restituir aos autores o valor de R\$ 61.192,52, abatendo-se de tal valor a importância de R\$ 17.500,00, além da condenação ao pagamento de indenização por danos moral, no valor de R\$ 5.000,00 – Irresignação da autora reconvinda e do Banco – Não acolhimento – Hipótese em restou incontroverso no atraso na entrega do imóvel, que não pode ser atribuído aos efeitos da Pandemia, que já estavam amenizados na data da formalização do contrato, tampouco à Municipalidade – Resolução do contrato que se deu por culpa exclusiva da vendedora (autora reconvinda) – Condenação da autora reconvinda à devolução da totalidade dos valores pagos, nos termos da Súmula 543 do C. STJ, incluindo os valores relativos a eventual comissão de corretagem – Recurso adesivo que, no entanto, não pode ser conhecido - Interposição adesiva que pressupõe recurso da parte contrária - Apelação que não foi interposta pela parte contrária, mas pelos réus reconvincentes da ação de cobrança - Recurso da autora desprovido – Recurso adesivo não conhecido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 470/486, complementada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

em fls. 513/516, cujo relatório se adota, que em julgamento conjunto com a demanda processada sob o nº 1003449-77.2024.8.26.0625, julgou improcedente o pedido formulado na ação principal, e parcialmente procedente o pedido formulado na reconvenção, para resolver o contrato por inadimplemento da parte autora reconvinada, que foi condenada a restituir a integralidade dos valores pagos, devidamente atualizados e acrescidos de juros de mora. A r. sentença condenou a autora reconvinada ao pagamento das custas e despesas do processo, bem como honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação. A ação conexa foi julgada parcialmente procedente, para resolver o contrato de financiamento por inadimplemento do Banco réu, que foi condenado a restituir aos autores o valor de R\$ 61.192,52, abatendo-se de tal valor a importância de R\$ 17.500,00, além da condenação ao pagamento de indenização por danos moral, no valor de R\$ 5.000,00, ambos devidamente atualizados e acrescidos de juros de mora, com a condenação da autora reconvinada da ação principal, na restituição dos valores comprovadamente adiantados pelo Banco réu, atualizados desde o desembolso e acrescidos de juros de mora. O requerido foi condenado ao pagamento das custas e despesas do processo, bem como honorários advocatícios, fixados em 16% do valor da condenação.

A autora ajuizou a demanda aduzindo que em 08/07/2020 firmou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças junto aos requeridos, em que se comprometeram a adquirir a unidade nº 10 do Empreendimento denominado Condomínio Residencial Jardim das Amendoeiras, mediante pagamento de R\$ 294.000,00, e que apesar de terem pago a importância de R\$ 228.000,00 através de financiamento imobiliário, o saldo remanescente no valor de R\$ 67.668,13, que seria pago através de saldo vinculado ao FGTS, não foi adimplido, ensejando débito no valor atualizado de R\$ 82.056,54.

Irresignada com a r. sentença de parcial procedência, a autora reconvinada apelou (fls. 523/539), aduzindo que a interpretação das cláusulas contratuais deve ser realizada de forma sistemática, para se compreender a real vontade das partes contratantes, e que as cláusulas relativas a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega da obra, tal como a 13.3, visam a isenção de penalidade à construtora ou

dever de indenizar, e não sua responsabilização pelo atraso decorrente de fortuito externo ou fato de terceiro. Afirma que tanto a Pandemia, quanto o atraso na expedição do “habite-se” pela Prefeitura Municipal, são causas alheias à sua vontade e não podem justificar sua responsabilização pela resolução do contrato. Salienta que o fato de o setor da construção civil ter sido classificado como atividade essencial, não afasta o impacto causado pelos efeitos da Pandemia, especialmente diante da comprovada diminuição do número de trabalhadores durante a Pandemia e da indisponibilidade de matéria-prima, além da formalização de diversos distratos entre a apelante e seus fornecedores, que ensejaram atrasos na condução da obra, que não pôde ser concluída no período de prorrogação pactuado, em razão de fortuito externo, que autoriza a exclusão de sua responsabilidade, nos termos da Cláusula 13.3 do contrato. Salienta que restou comprovado que finalizou a obra em 21/09/2021, mas que não pôde entregar as unidades em razão demora excessiva da Municipalidade na expedição do “habite-se”, razão pela qual a apelante não pode ser penalizada pelo atraso que não deu causa, não se justificando a rescisão do contrato por culpa da apelante. Sustenta que no contrato de financiamento a apelante transmitiu aos apelados a posse, domínio e direitos sobre o imóvel, em ato perfeito e acabado, e que diante da alienação fiduciária do bem, não há que se falar em resolução do contrato, conforme precedentes jurisprudenciais colacionados. Diz que o fato do contrato de financiamento ter sido assinado por apenas um de seus sócios não retira sua validade, conforme autoriza o contrato social da empresa, e que bastava aos apelados apresentarem tal documento para sanar a nota de exigência emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, não se justificando a resolução do contrato. Alega que caso seja mantida a resolução do contrato, deve ser reconhecida a prescrição da pretensão relativa a restituição da comissão de corretagem, conforme entendimento sedimentado pelo C. STJ no julgamento do REsp nº 1.551.956, que reconheceu a aplicabilidade do prazo prescricional trienal. Salienta que o contrato previu expressamente a cobrança da comissão de corretagem, que foi paga diretamente à empresa que intermediou as negociações, não podendo a apelante ser compelida em restituir o valor que não recebeu. Por fim, requer a reforma da r. sentença para reconhecer a ausência de culpa da apelante pela resolução do contrato,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

com a improcedência da reconvenção e procedência da ação de cobrança ou, subsidiariamente, seja reconhecida a prescrição da pretensão de restituição da comissão de corretagem.

O Banco requerido na ação conexa apresentou recurso adesivo as fls. 545/555, aduzindo que a r. sentença merece reforma, sob o argumento de que o contrato de financiamento somente não ocorreu como deveria por descuido e negligência dos próprios apelados, eis que a nota de exigência emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, poderia ser solucionada pela simples apresentação da documentação da empresa, tendo em vista que seu contrato social autora autorizar que a Sociedade seja representada isoladamente por qualquer administrador. Salienta que não houve recusa do Banco apelante em realizar o distrato, conforme mensagem colacionada, inexistindo irregularidade ou ato ilícito praticado pelo Banco apelante, que agiu diligentemente e nos termos da legislação aplicável. Afirma que o aceite e o repasse do crédito contrato foram realizados dentro do prazo previsto, autorizando a cobrança das parcelas pactuadas, bem como sua consequente negativação ante o inadimplemento, tendo o apelante agido em exercício regular de direito. Diz que é aplicável a excludente de responsabilidade prevista no artigo 14, § 3º, do CDC, ante a existência de culpa exclusiva de terceiro, não restando configurados os requisitos da responsabilidade civil, devendo ser afastada a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, na forma do artigo 927 do CC. Por fim, requer a reforma da r. sentença para julgar improcedente a ação em relação ao Banco apelante.

Os recursos foram processados, com a apresentação de contrarrazões as fls. 564/568 e 569/577.

É o relatório.

O recurso principal não merece acolhimento; e o recurso adesivo não pode ser conhecido.

No caso vertente está incontroverso que em 08/07/2020 as partes firmaram

o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças” (fls. 12/44), em que restou expressamente pactuado que o prazo de entrega do imóvel seria para abril/2021 (Cláusula F em fl. 16), restando pactuado no parágrafo único da referida cláusula que o prazo para execução das obras e consequente entrega do empreendimento poderia ser prorrogado por 180 dias, independente de justificativa, ou em razão de motivo de força maior ou caso fortuito.

Assim, apesar de inexistir ilegalidade no prazo de tolerância expressamente pactuado, conforme entendimento sedimentado por este E. Tribunal no julgamento do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, corroborado pela Súmula 164 desta C. Corte, está incontroverso que houve atraso superior ao referido período de tolerância, eis que a entrega das chaves do imóvel estava prevista somente para 26/07/2022, conforme conversas transcritas em fls. 366/367.

É oportuno observar que, conforme bem salientado pela r. sentença, embora os efeitos da Pandemia sejam incontroversos e tenham atingido a maior parte da população, os serviços prestados pela autora reconvinda, relativos a construção civil, foram considerados essenciais pelo artigo 3º, § 1º, inciso LIV, do revogado Decreto Federal nº 10.282/2020, constituindo um dos poucos serviços que continuaram a ser desempenhados, mesmo durante o período de medidas restritivas.

Ademais, tendo em vista que o contrato foi pactuado em 08/07/2020, quando já estavam sendo amenizados os efeitos da Pandemia, bem como que o prazo para entrega se encerrou em abril de 2021, não é possível reconhecer a existência de caso fortuito ou força maior, sendo inaplicáveis as excludentes de responsabilidade previstas no artigo 393 do CC.

De igual forma, a autora reconvinda não comprovou que efetivamente houve atraso da Municipalidade na expedição do habite-se, eis que na consulta colacionada em fls. 339/351, consta que o envio de documentos pela autora foi concluído em 23/11/2021, e que após a emissão de boletos e guias de pagamento entre 29/11/2021 a 02/12/2021, houve a aprovação do habite-se em 02/12/2021 (fl.

352), inexistindo atraso a ser imputado à Municipalidade.

Sendo assim, inexistindo justificativa plausível para o atraso na entrega do imóvel e, em se tratando de contrato firmado entre fornecedora e consumidor, é perfeitamente possível reconhecer que a resolução do contrato se deu por culpa da autora reconvinte, não havendo que se falar na desistência dos compradores.

Reconhecida a culpa exclusiva da alienante pela resolução do contrato, aplicável o disposto na Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça: *“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”*. Assim, a restituição dos valores pagos deve ser integral, nos termos da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.

De igual forma, não é possível determinar a retenção de valores a título de reparação de danos da ré, tampouco de valores pagos a título de comissão de corretagem, que sequer se comprovou que tenham sido individualmente cobrados do consumidor, não havendo que se falar em prescrição da pretensão em relação a restituição de tais valores.

Dessa forma, correta a r. sentença que condenou a autora reconvinte a restituir integralmente todos os valores comprovadamente pagos, incluindo o crédito do financiamento pactuado e eventual comissão de corretagem.

Sobre a restituição da comissão de corretagem, anote-se o entendimento adotado pelo C. STJ:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7/STJ. CONDENAÇÃO EM LUCROS

*CESSANTES. CABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. CABIMENTO. 1. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais. Entretanto, alterar o decidido no acórdão recorrido no tocante ao atraso na entrega do imóvel e a configuração do dano moral exige o reexame de fatos e provas, procedimento que é vedado pelo enunciado n. 7/STJ. 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça flui no sentido de que há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa a o pagamento de indenização por lucros cessantes até a data da disponibilização das chaves. 3. **Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o comprador faz jus à devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda.** 4. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. Agravo interno improvido.” (AgInt no REsp 2037717 / MT, RELATOR Ministro HUMBERTO MARTINS, ÓRGÃO JULGADOR T3 - TERCEIRA TURMA STJ, DATA DO JULGAMENTO 13/12/2023). (Destaques do Relator).*

*“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEADOR. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS EM SUA INTEGRALIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Aplica-se a Súmula n. 7 d o STJ na hipótese em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial implicar, necessariamente, o reexame de matéria fático-probatória dos autos. 2. **Nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade,***

incluindo-se a comissão de corretagem. Incidência da Súmula n. 83 do STJ. 3. Agravo interno desprovido.” (AgInt no AREsp 2151315 / SP, RELATOR Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, ÓRGÃO JULGADOR T4 - QUARTA TURMA STJ, DATA DO JULGAMENTO 27/11/2023). (Destaques do Relator).

No mesmo sentido, já decidiu esta C. 32ª Câmara:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Ação de indenização proposta em função de atraso na entrega de unidade imobiliária – Acolhimento parcial em sentença, determinando devolução parcial do valor pago - Apelação da autora - Comprovado o atraso na entrega do bem comprometido, após o término do prazo de tolerância de 180 dias convencionado – Ausência de prova de prévia notificação da autora para demonstrar a obtenção de financiamento para a integralização do preço acordado ou para o recebimento das chaves antes do término do prazo ajustado – Rescisão, com devolução integral das prestações pagas – Sentença reformada – Recurso provido.” (AP nº 1060251-58.2023.8.26.0002, Relator: Caio Marcelo Mendes de Oliveira, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 03/02/2025).

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. Imóvel em regime de multipropriedade em empreendimento análogo ao de hotelaria. Ação declaratória de rescisão contratual e condenatória de restituição de valores pagos. Sentença de procedência. Insurgência da ré. - Foro de eleição. Possibilidade de declaração de ofício da ineficácia da cláusula prevista no §3º do art. 63 do Código de Processo Civil. Abusividade da cláusula de eleição de foro bem reconhecida. Jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça. - Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Matéria de direito e prova documental suficiente. - Relação de consumo. Incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor. - Atraso na entrega do imóvel. Pandemia de Covid-19. Setor de construção civil classificado como serviço essencial. Ausência de situação que permita privilegiar a construtora em detrimento do consumidor. Situação de calamidade que atingiu toda a coletividade. Fortuitos internos. Súmula nº 161 deste

Tribunal. - Restituição de valores. Possibilidade. Rescisão do contrato por inadimplemento da ré. Devolução integral dos valores pagos durante a vigência do contrato acrescidos de multa compensatória. Súmula nº 1/TJSP, Súmula nº 543/STJ e Tema nº 971/STJ. RECURSO DESPROVIDO.” (AP nº 1119257-27.2022.8.26.0100, Relatora: Claudia Menge, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 30/01/2025).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CUMULADA COM DANOS MORAIS. INADIMPLEMENTO DO PRAZO DE ENTREGA, COM ULTRAPASSAGEM DO PRAZO DE CARÊNCIA DE 180 DIAS - ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO/ CULPA DE TERCEIROS EM RAZÃO DA PANDEMIA DO COVID- 19, IMPORTANDO EM ATRASO NA EMISSÃO DO HABITE-SE - DESCABIMENTO – RISCOS INTRÍNSECOS ÀS ATIVIDADES DAS EMPRESAS DO RAMO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, JÁ PREVENDO A LEI PRAZO LEGAL DE CARÊNCIA DE 180 DIAS - RESCISÃO CONTRATUAL CORRETAMENTE DECRETADA, COM RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PRESTAÇÕES PAGAS – RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO TRIENAL QUANTO AO PEDIDO DE REEMBOLSO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM DEDUZIDO CONTRA EMPRESAS RESPONSÁVEIS PELA COMERCIALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO – DESCABIMENTO – HIPÓTESE QUE INCIDE DA PRESCRIÇÃO DECENAL – PRECEDENTES DO STJ – MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - DANO MORAL "IN RE IPSA" NÃO CONFIGURADO – PREJUÍZOS QUE NÃO ULTRAPASSAM A ESFERA ECONÔMICA, AUSENTE VIOLAÇÃO Á DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA - SENTENÇA PARCIALMENTE MODIFICADA PARA CONDENAR AS CORRÉS A RESTITUÍREM A COMISSÃO DE CORRETAGEM. APELAÇÃO DA INCORPORADORA/CORRÉ DESPROVIDA E PARCIALMENTE PROVIDO O RECURSO DE APELAÇÃO DO AUTOR.” (AP nº 1019641-56.2022.8.26.0625, Relator: Andrade Neto, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 19/12/2024).

O recurso adesivo, por sua vez, não comporta conhecimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Isso porque só pode haver interposição de recurso sob a forma adesiva, tendo havido recurso da parte contrária. É o que dispõe o art. 997, par. 1º, do CPC.

Ocorre que são duas as ações propostas. A ação em que o Banco figura é a ação conexa, ajuizada por Chrstyan Beethoven de Oliveira e Castro. Assim, ele só poderia aderir a eventual recurso interposto por ele.

No entanto, pretende o banco aderir ao recurso interposto pela autora da ação principal, Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda.

Ocorre que tal empresa não é a parte contrária ao Banco, não tendo contra ele ajuizada nenhuma demanda.

Nessas circunstâncias, equivocada a interposição do recurso sobre a forma adesiva.

Ante o desprovimento e não conhecimento dos recursos, majoram-se os honorários advocatícios fixados na r. sentença para 12% do valor atualizado da condenação em desfavor da autora reconvinte, e em 18% do valor atualizado da condenação em desfavor do Banco requerido na ação conexa.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso da autora e **NÃO SE CONHECE** do recurso adesivo, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES
Relator