



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336796

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010265-12.2024.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DE MORADORES PRO MORADIA NOVO TEMPO, são apelados PAMELA EDUARDA VIEIRA DA SILVA e NILTON CESAR VIEIRA DIAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 9090

Apelação nº 1010265-12.2024.8.26.0161

Comarca: Diadema

Apelante: Associação de Moradores Pro Moradia Novo Tempo

Apelados: Pamela Eduarda Vieira da Silva e Nilton Cesar Vieira Dias

Juiz(a): Dr(a). Andre Pasquale Rocco Scavone

Apelação. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantia paga e danos morais. Pretensão de rescisão contratual e reparação de danos em razão do atraso na conclusão das obras de infraestrutura. Sentença de parcial procedência. Obras de infraestruturas não concluídas no prazo contratual. Inadimplemento da obrigação pela vendedora. Reconhecimento. Efeitos da pandemia Covid-19 e entraves burocráticos. Tal situação não pode ser considerada como caso fortuito ou força maior para afastar a mora da vendedora. Restituição da totalidade das quantias pagas. Incidência da Súmula nº 543 do STJ. Ausência de comprovação de que houve informação clara ao consumidor acerca do preço total do imóvel, com destaque do valor da comissão de corretagem de forma expressa. Sentença mantida.

Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela empresa ré contra r. sentença de fls. 223/224, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente a ação para condenar a ré a pagar o valor de R\$30.000,00, atualizado desde o efetivo desembolso, pela tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sobre o qual incidirá juros de mora na forma do art. 406, CC, contados da citação.

Em razão da sucumbência recíproca, as partes foram

condenadas pagamento das custas e despesas processuais a que deram causa, além dos honorários advocatícios da parte adversária, fixados em 10% do valor da condenação em favor dos autores, e em 10% do valor do montante decaído em favor da ré, com a ressalva da gratuidade da justiça.

Inconformada, apela a requerida, pleiteando a reforma do julgado. Aduz, em breve síntese, que não pode ser responsabilizada pelo atraso na conclusão das obras de infraestrutura, em razão da pandemia da Covid-19 e outros eventos imprevisíveis. Requer, também, a retenção de 20% do montante pago.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões às fls. 240/246.

É o relatório.

Narra a inicial que as partes, em outubro de 2020, firmaram contrato de aquisição de terreno urbano pelo valor de R\$25.000,00, além do pagamento do montante de R\$5.000,00, a título de corretagem; e, de acordo com o pacto, a previsão de entrega do empreendimento após o decurso de 24 meses após a aprovação dos órgãos estaduais/municipais.

Relatam os autores que, passados vários anos, a ré não concluiu as obras de infraestrutura, sem perspectivas para o término do empreendimento. Por isso, requerem a restituição integral dos valores pagos.

Pois bem.

Restou incontroverso nos autos o atraso na entrega do imóvel “sub judice”.

Com relação à ausência de responsabilização da ré pelo atraso, sob o fundamento de que ele foi causado em face da Pandemia da Covid-19 e por entraves administrativos, não há nos autos provas que demonstrem a ocorrência de força maior apta a atrair a prorrogação do prazo.

As exigências dos órgãos públicos são do conhecimento daquele que atua no ramo de loteamentos, sobretudo diante das diversas exigências constantes do projeto registrado previamente ao início da comercialização das unidades.

Cabe à requerida organizar seu cronograma de forma a planejar a execução das obras dentro do prazo previsto em contrato. Com efeito, o

risco da atividade não pode ser oposto em desfavor do consumidor, cabendo à ré planejar o cronograma de execução de obras de forma a cumprir o entabulado entre as partes.

Frise-se que a ocorrência da pandemia do COVID-19 e exigências das autoridades sanitárias de proibição de aglomerações no canteiro de obras também não servem como justificativa apta ao descumprimento do contrato pela ré.

Tal fato denota que o atraso ocorreu por culpa da ré, devendo arcar com a responsabilidade pelo ocorrido

No mais, incide ao presente caso a Súmula 161 desta Corte, do seguinte teor:

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.

Desse modo, estabelecida a culpa da ré no atraso da entrega do imóvel, deve ser mantida a restituição do preço pago no contrato, tendo em vista o princípio da reparação integral vigente.

A respeito da matéria, preleciona PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO: *“O princípio da reparação integral busca estabelecer uma relação de equivalência entre a extensão dos danos sofridos pela vítima (elemento do ato ilícito e pressuposto da responsabilidade civil) e a indenização correspondente (prestação da obrigação de indenizar).”* (Princípio da Reparação Integral - p. 32 Ed. Saraiva, 2010, São Paulo).

Aplica-se, portanto, a Súmula nº 543 do C. Superior Tribunal de Justiça: *“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda e 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”*.

Imperioso lembrar o teor da Súmula 2 desse Tribunal de Justiça, que estabelece: *“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”*.

Em relação à comissão de corretagem, o C.STJ firmou entendimento quanto à validade de transferência do encargo ao consumidor, contanto que expressamente contratada, devendo ser destacado o valor pago a título de comissão.

Nesse sentido, a tese 938 aprovada em julgamento de Incidente de Recursos Repetitivos:

“(…) 1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem” (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP).

Ressalte-se que a validade da cláusula que transfere a referida obrigação ao consumidor depende de sua prévia e clara informação acerca do preço total do imóvel, com destaque do valor da comissão de corretagem de forma expressa.

No caso concreto, não se sabe se houve previsão de pagamento de comissão de corretagem no contrato de compra e venda, pois a recorrente não trouxe aos autos prova de que os autores foram informados nos exatos termos mencionados no julgado acima, ou seja, ela deixou de provar que, os recorridos foram informados sobre o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Como visto, não há informações adequadas sobre o pagamento do encargo aos demandantes.

Essa situação impede o acolhimento da pretensão recursal, a saber, que o total da comissão de corretagem seja descontado dos valores a serem restituídos aos apelados.

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença tal como

lançada.

Assim, considerando o trabalho adicional desenvolvido nesta fase recursal pelo advogado dos autores, os honorários sucumbenciais fixados na sentença ficam majorados de 10% para 12% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do Estatuto de Ritos de 2015.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

Relator