



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000347885

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013674-57.2023.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que são apelantes CARLOS HENRIQUE LEIRO FONTOURA e GEORGEA COSTA PINTO FONTOURA, são apelados VANGUARD FRONT EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. e FRONT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento parcial ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI.

São Paulo, 8 de abril de 2025

MARCELO IELO AMARO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 5222.

APELAÇÃO Nº 1013674-57.2023.8.26.0152

COMARCA: COTIA

APELANTES: CARLOS HENRIQUE LEIRO FONTOURA e GEORGEA COSTA PINTO FONTOURA

APELADAS: VANGUARD FRONT EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. e FRONT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO INDENIZATÓRIO A DANOS MATERIAIS E MORAIS - Relação de consumo - Compromisso de compra e venda de imóvel (na planta) - Atraso de aproximadamente 10 meses nas obras e na entrega do bem - Sentença de parcial procedência, com a declaração de rescisão do contrato, motivada na suposta desistência dos autores, com condenação das requeridas à devolução de 80% das quantias pagas pelos adquirentes - Apelo dos autores - Acolhimento parcial - Hipótese que não envolve o exercício do direito de desistência pelos compradores - Demanda fundada no alegado inadimplemento contratual por parte das vendedoras - Impossibilidade de se cogitar o exame da ação sob a perspectiva de que os compradores pretendiam, simplesmente, desistir do negócio - Mora incontroversa das requeridas quanto à obrigação de entrega do imóvel no prazo - Ajuizamento da ação quando ainda não esgotado o prazo para a entrega do bem - Irrelevância - Quando proferida a r. sentença recorrida, tal prazo já havia sido ultrapassado - Superveniência de fato constitutivo do direito dos autores após o ajuizamento da demanda - Fato que deve ser considerado, tendo em vista a sua influência no julgamento do mérito (art. 493 do CPC), precedentes deste E. Tribunal - RESCISÃO CONTRATUAL - Cabimento, porém, por fundamento diverso (inadimplemento das requeridas) - DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS PELOS AUTORES - Consequência natural do retorno das partes ao estado anterior, bem como da vedação do enriquecimento ilícito (art. 884 do Código Civil) - Restituição que deve ser imediata, integral e em parcela única, incluída a comissão de corretagem, sem que haja qualquer desconto ou retenção em favor das requeridas - Súmula 543 do C. STJ - Precedentes deste E. TJSP, inclusive desta C. Câmara - DANO MORAL que, entretanto, não restou configurado - Inexistência de comprovação de prejuízo extrapatrimonial efetivo - O mero inadimplemento contratual pelo vendedor, consistente no atraso na conclusão da obra e entrega do imóvel, por si só, em regra, não gera automaticamente danos morais ao comprador - Questão que, a princípio, fica restrita à esfera patrimonial do adquirente - Ofensa extrapatrimonial que deve ser aferida a partir das peculiaridades fáticas do caso concreto, com a sua devida demonstração - Na espécie, o atraso de aproximadamente dez meses (inferior a um ano, portanto), não implicou em maiores dissabores - Precedentes desta C. Câmara e deste E. TJSP - Sentença parcialmente reformada, para declarar a rescisão do contrato por culpa das vendedoras e condenar as requeridas à restituição imediata e integral de todas as quantias pagas pelos autores - Novo desfecho da demanda - Verbas de sucumbência de responsabilidade exclusiva das requeridas -



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Descabimento de majoração da verba honorária, nos termos do art. 85, § 11, do CPC (Tema 1.059 do C. STJ) - **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

A r. sentença proferida às fls. 283/288, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente a demanda declaratória de rescisão contratual cumulada com pedido indenizatório a danos materiais e morais ajuizada por **CARLOS HENRIQUE LEIRO FONTOURA e GEORGEA COSTA PINTO FONTOURA** em face de **VANGUARD FRONT EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. e FRONT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, nos seguintes termos:

*"Diante de todo o exposto, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** as pretensões deduzidas na petição inicial, resolvendo, assim, o mérito da lide, em consequência:*

a) Reconheço a existência do grupo econômico entre VANGUARD FRONT EMPREENDIMENTO SPE LTDA e FRONT EMPREENDIMENTOS IMONILIÁRIOS LTDA.

b) DECLARO rescindido o contrato celebrado entre as partes, por desistência manifestada pelos autores;

c) DETERMINO que as requeridas restitua aos autores o percentual de 80% do total pago pelo imóvel, corrigido monetariamente de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça, e com juros de mora simples de 1% ao mês, ambos desde o trânsito em julgado desta decisão.

Pela sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento de 50% das custas e despesas processuais cada, bem como arbitro pagamento de honorários advocatícios de 10% do valor da condenação (equivalente ao valor a ser ressarcido ao autor) para o patrono da parte adversa, sobre os quais incidirão correção e juros legais".

Os autores, em síntese, alegam que as requeridas teriam dado causa à rescisão do contrato, em razão do atraso nas obras e, assim, da entrega do imóvel objeto da avença. Acrescentam que não haveria perspectiva de término da construção. Nessa linha, argumentam que, em razão do inadimplemento contratual por parte das requeridas, teriam direito à restituição integral e imediata de todas as quantias pagas, incluída a comissão de corretagem. Pugnam, ainda, pela condenação das requeridas ao pagamento de indenização por danos morais. Requerem, nesses termos, a reforma da r. sentença (fls. 323/333).

Recurso tempestivo, regularmente processado e preparado; sem contrarrazões (fl. 339).

Os autores manifestaram sua oposição ao julgamento virtual (fls.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

346/347).

É o relatório.

O recurso comporta acolhimento parcial.

De início, vale registrar que a relação jurídica discutidas nos autos é de consumo, submetendo-se assim, especialmente, à Lei nº 8.078/90, sem exclusão das normas pertencentes a ramos jurídicos distintos, naquilo que for pertinente (diálogo das fontes).

No caso dos autos, as partes firmaram, em 24 de abril de 2023, o *"INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA DE BEM IMÓVEL"*, tendo por objeto o bem assim descrito: *"A unidade autônoma de nº 28, do empreendimento 'VANGUARD', Rua Howard Archibaldi Acheson Junior, nº 255, Jardim da Glória, Cotia/SP, CEP 06711-280, possui as seguintes características: SOBRADO RESIDENCIAL: com a área privativa coberta edificada de 154,94m²; área privativa descoberta de 73,00m²; área total construída e descoberta aprovada de 305,8356m²; com terreno exclusivo de 122,02m², sendo: 49,02m² de terreno ocupado pela edificação e 73,00m² de terreno não ocupado pela edificação e destinados ao quintal privativo e às duas vagas descobertas e privativas de garagem; com a fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de 0,020193873"* (fls. 26/66 e 201/234).

Nesse sentido, os autores se comprometeram ao pagamento de R\$ 906.482,50, na forma ajustada no *"ITEM B - PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO"* (fls. 27/28 e 202/203).

Já as requeridas, por sua vez, assumiram a obrigação de entregar o referido bem em dezembro de 2023, admitida expressamente a tolerância de 180 dias, em conformidade com o disposto no *"ITEM D - Data de entrega"* (fls. 28 e 203) - ou seja, o prazo para a entrega do imóvel se encerrou em, aproximadamente, junho de 2024.

Todavia, demonstrou-se que, até a data de interposição do recurso de apelação dos autores (05/11/2024), ora examinado, as obras não tinham sido concluídas, tampouco houve a entrega do bem aos consumidores.

Na realidade, até o momento, não há notícia quanto à satisfação da obrigação contratual assumida pelas requeridas. De fato, em sua contestação (fls. 139/168), as rés



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

não negaram o atraso alegado, nem ao menos cuidaram de informar o estágio das obras. Já em sede recursal, reitere-se, não houve apresentação de contrarrazões à apelação dos autores (fl. 339).

Por conseguinte, o atraso quanto à finalização do empreendimento imobiliário em questão já dura aproximadamente dez meses, sem que as construtoras tenham informado nova data para a entrega do imóvel aos autores.

Pois bem. Em primeiro lugar, respeitado o entendimento consignado pela MM^a. Juíza *a quo*, faz-se necessário anotar que a hipótese dos autos não envolve o exercício do direito de desistência pelos compradores.

O caso é diverso: os autores pretendem a declaração judicial de rescisão do contrato em razão do alegado inadimplemento por parte das requeridas, inadimplemento este consistente no atraso das obras e entrega do bem.

Dessa maneira, não se revela adequado cogitar o exame da demanda sob a perspectiva de que os compradores pretendiam, simplesmente, desistir da aquisição do bem.

Nesse sentido, aliás, já se manifestou este E. Tribunal em casos similares:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. COTA/FRAÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. MULTIPROPRIEDADE (TIME-SHARING). Ação de rescisão contratual cumulada com indenização julgada parcialmente procedente para declarar rescindido os contratos de compromisso de venda e compra; condenar a parte requerida à devolução de 80% das quantias pagas pela parte autora, incluídas as arras, destacado que a devolução deverá ocorrer em parcela única. APELO DA AUTORA. Alegação de atraso na obra. "Habite-se" expedido após o decurso do prazo de tolerância de 180 dias previsto contratualmente. Rescisão por culpa da vendedora que é condenada a devolver integralmente os valores pagos pela apelante a título de entrada e parcelas para aquisição das cotas, em parcela única, como postulado. Lucros cessantes configurados a decorrer do atraso na entrega. Súmula 162 deste Egrégio Tribunal de Justiça. Taxa de fruição que é devida, considerado que a ação foi ajuizada após disponibilização do imóvel. Recurso parcialmente provido para julgar parcialmente procedente a ação. (Apelação Cível 1001169-10.2023.8.26.0257; Relator: Jairo Brazil; 19ª Câmara de Direito Privado; j. 28/02/2025 - grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM LOTEAMENTO. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS. Ajuizamento pelos promissários compradores. Sentença que

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*julgou parcialmente procedente a ação, para o fim de declarar a rescisão do contrato por culpa da promitente vendedora e condená-la à devolução de 90% dos valores pagos pelos autores. Irresignação da ré. Hipótese em que a alienação fiduciária, prevista no contrato, não foi registrada na matrícula do imóvel. Inaplicabilidade do entendimento firmado pelo STJ no julgamento dos REsp's nºs 1.891.498/SP e 1.894.504/SP, em sede de recursos repetitivos (Tema nº 1.095). Relação de consumo evidenciada. Possibilidade de rescisão do contrato, conforme as regras do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes. **Contrato que restou rescindido por culpa da vendedora, em face do atraso na conclusão das obras do loteamento, não havendo cogitar de desistência por parte dos promissários compradores. Rescisão contratual por culpa da apelante que demandaria a aplicação da Súmula nº 543, do E. STJ, que prevê a restituição dos valores despendidos pelos compradores, sem qualquer exceção.** Caso, contudo, em que não houve recurso por parte dos promissários compradores. Manutenção do percentual de retenção de 10% dos valores pagos, tal como determinado pela r. sentença, sob pena de reformatio in pejus. Retenção de arras. Impossibilidade. Sinal que integra o preço do bem. Natureza confirmatória. Taxa de fruição. Lote de terreno sem edificação. Inexistência de ocupação a ser indenizada. Precedentes. Retenção de eventuais taxas e tributos devidos em razão da propriedade do imóvel (IPTU). Descabimento. IPTU do imóvel que está em dia e exigibilidade das taxas mensais devidas à associação dos proprietários e moradores do loteamento que está sendo discutida em ação própria. Juros de mora que devem ser contados a partir da citação, tal como já determinado pela sentença, por se tratar de hipótese de ilícito contratual praticado pela vendedora. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível 1000704-60.2022.8.26.0281; Relator: Márcio Boscaro; 4ª Câmara de Direito Privado; j. 24/06/2024 - grifei).*

*Apelação. Ação de rescisão contratual c/c. devolução de prestações adimplidas. Compromisso de compra e venda de bem imóvel, consistente em lote de terreno. Rescisão contratual a pedido da promitente compradora. Atraso na entrega do imóvel (finalização das obras de infraestrutura). **Sentença de parcial procedência para declarar rescindido o contrato e condenar a ré a devolução de 80% dos valores pagos, com retenção da comissão de corretagem (R\$ 3.000,00).** Recurso da autora que merece prosperar. Contrato firmado após a Lei do Distrato, que não afasta a aplicabilidade do CDC. Entrega das obras de infraestrutura prevista para 27/08/2022. Prazo de tolerância que não pode superar 180 dias corridos (Súmula 164 do TJSP). Abusividade do prazo de tolerância de 365 dias. Aplicação do tema 1 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Ação ajuizada em 15/11/2023. Ré que não negou a inadimplência contratual em relação ao atraso na infraestrutura do loteamento. Autora que estava adimplente com as parcelas vencidas até um dia antes do ajuizamento. **Compradora que faria jus a restituição integral das parcelas pagas (Súmula 543 do STJ), mas concorda com a retenção de 10% das parcelas pagas e da comissão de corretagem (R\$ 3.000,00).** Devolução de 90% das parcelas pagas em parcela única (Súmula 2 do TJSP). Rescisão contratual por culpa da ré. Juros de mora desde a citação (art. 405 do CC) e correção*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

monetária desde cada desembolso, pelo índice do contrato. Se a consumidora se submeteu ao índice eleito pela ré para reajuste das parcelas, não se justifica que na devolução, por culpa da ré, ela também não se submeta ao mesmo índice. Precedentes. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência alterada. RECURSO PROVIDO. (Apelação Cível 1001169-32.2023.8.26.0282; Relator: L. G. Costa Wagner; 34ª Câmara de Direito Privado; j. 31/07/2024 - grifei).

Prosseguindo, como visto, restou demonstrada a mora e responsabilidade das requeridas pelos fatos narrados.

Insista-se que, até o momento, não há notícia quanto à satisfação da obrigação contratual assumida pelas requeridas, tampouco informações acerca do estágio atual das obras ou justificativas sobre o atraso alegado pelos autores.

As requeridas, portanto, não se desincumbiram do ônus de comprovar a entrega do bem no prazo em questão (art. 373, II, do CPC).

Os autores, por sua vez, demonstraram que as requeridas não cumpriram a obrigação por elas assumida no "ITEM D - Data de entrega" (fls. 28 e 203), isto é, de entregar o referido imóvel, no máximo, em junho de 2024, já computado o prazo de tolerância de 180 dias.

E não se ignora que, na data do ajuizamento da demanda (23/11/2023), o prazo para a entrega do bem ainda não tinha sido ultrapassado, de maneira que, a princípio, o acolhimento do pedido inicial era pouco provável.

Todavia, na data em que proferida a r. sentença recorrida (16/08/2024), restou incontroverso que tal prazo já havia se esgotado. Assim, em conformidade com o disposto no art. 493 do Código de Processo Civil, esse fato deveria ter sido levado em consideração, tendo em vista a sua influência no julgamento do mérito.

Houve, pois, a superveniência de fato constitutivo do direito dos autores após o ajuizamento da demanda. Nessa linha: "Art. 493. Se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento do mérito, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a decisão".

Efetivamente, por força mencionado dispositivo legal, aliado aos princípios da economia processual, celeridade, razoabilidade e eficiência, dentre outros, torna-se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

desnecessário o ajuizamento de nova e idêntica demanda pelos autores.

Nesse sentido, em hipóteses similares, já decidiu esta E. Tribunal de Justiça:

Ação de rescisão de instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade imobiliária, cumulada com o pedido de restituição de valores – (...) Ajuizamento da ação antes do término do prazo para a entrega da obra – Atraso incontroverso constatado durante o curso do processo – Possibilidade da autora de ajuizar nova ação diante da correção do vício, art. 486, § 1.º, do Código de Processo Civil – Superveniência de fato constitutivo do direito do autor depois da propositura da ação com influência no julgamento do mérito – Dever do juiz de tomar em consideração, art. 493 do Código de Processo Civil – Observância ao princípio da economia processual – Tese de falta de interesse de agir prejudicada. (...) – Culpa da ré pela rescisão demonstrada – Cabimento da devolução da quantia paga pela autora – (...) – Recursos providos, em parte. (Apelação Cível 1000378-69.2019.8.26.0099; Relator: César Peixoto; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 03/08/2021 - grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. Cessão de direitos oriundos de compromisso de venda e compra de imóvel com financiamento perante a Caixa Econômica Federal. Pedido de rescisão contratual. Alegação de que os cessionários deixaram de adimplir as parcelas perante o banco e, ainda, fizeram nova cessão, sem prévia anuência da autora. Sentença de improcedência, sem condenação da autora no ônus de sucumbência. Inconformismo. Descabimento. Cessionários que, ao longo do trâmite processual, cumpriram com a obrigação assumida, regularizando os pagamentos e a aquisição perante a CEF. Fato superveniente relevante, capaz de influir no julgamento do mérito, que foi devidamente considerado pelo magistrado de origem, conforme preconiza o Art. 493, do CPC. Ausência de anuência na nova cessão que, por si só, não é inadimplemento contratual suficiente para a pretendida rescisão. Aplicação da teoria do inadimplemento substancial, do princípio da intervenção mínima e da conservação dos negócios jurídicos à luz de sua função social (Art. 421 e ss, CC). Imóvel quitado. Ausência de prejuízo à autora. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível 1008466-63.2014.8.26.0005; Relator: Rodolfo Pellizari; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 02/04/2024 - grifei).

Nesse cenário, portanto, comporta acolhimento o pedido de declaração de rescisão contratual por culpa das requeridas, em razão do inadimplemento discutido.

Por conseguinte, como consequência natural do retorno das partes ao estado anterior, bem como da vedação do enriquecimento ilícito (art. 884 do Código Civil), prospera igualmente a pretensão de condenação das requeridas à devolução imediata, em parcela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

única, de todas as quantias pagas pelos autores, incluída a comissão de corretagem, sem que haja qualquer desconto ou retenção em favor das requeridas.

Nessa linha, cite-se a Súmula 543 do C. 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" (grifei).

A propósito, mais especificamente em relação à obrigação de devolução da comissão de corretagem, cite-se precedente do C. Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E DA TAXA SATI.

1. No caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem. Precedentes.

2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.295.185/RJ, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 02/09/2024, DJe de 04/09/2024 - grifei).

Ademais, recentes julgados deste E. Tribunal de Justiça, inclusive desta C. 16ª Câmara:

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Alegação de caso fortuito decorrente da pandemia de COVID-19. Inaplicabilidade. Setor de construção civil reconhecido como atividade essencial (Decreto nº 10.342/2020). Devolução integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem. Aplicação da multa contratual e incidência de juros de mora desde a citação. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (Apelação Cível 1010598-59.2022.8.26.0152; Relatora: Fatima Cristina Ruppert Mazzo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; J. 12/11/2024 - grifei).

APELAÇÃO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS CUMULADA COM LUCROS CESSANTES E MEDIDA LIMINAR – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – APELO DA RÉ – Preliminar de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

cerceamento de defesa – rejeitada – Atraso nas obras que incontestável – Ausência de excludente de responsabilidade – Pandemia de Covid-19 que não justifica o atraso, pois inserida no risco da atividade – Aplicação da Súmula 161 deste E. TJSP – Culpa da requerida pela rescisão configurada – Atraso superior ao prazo de tolerância de 180 dias corridos – Devolução integral dos valores pagos, de uma única vez e sem retenção (Súmula 543 do STJ e Súmula 01 deste TJSP) – Pretensão à retenção das arras – Rejeitada – Valor do sinal que integra o preço do bem – Honorários sucumbenciais, contudo, que devem ter como base de cálculo o valor da condenação, e não da causa, como decidido – Art. 85, §2º, do CPC – Sentença reformada em parte, apenas para que o percentual da verba honorária incida sobre o valor da condenação, ou seja, o valor a ser restituído ao autor – Recurso parcialmente provido. (Apelação Cível 1015990-22.2021.8.26.0602; Relator: José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; J. 04/11/2024 - grifei).

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Imobiliária" firmado no dia 24 de outubro de 2014, com previsão de entrega em maio de 2017, com cláusula de tolerância de cento e oitenta (180) dias úteis. Ajuizamento da Ação no dia 30 de setembro de 2022, sem notícia de entrega da unidade. SENTENÇA de parcial procedência. APELAÇÃO só do autor, que visa à procedência total da Ação, sob a argumentação de que o atraso na entrega decorreu de culpa das demandadas, com a condenação na restituição da integralidade do valor pago, além de lucros cessantes e danos morais. EXAME: relação contratual havida entre as partes que tem natureza de consumo, sujeita portanto às normas do Código de Defesa do Consumidor. Atraso na conclusão da obra por culpa exclusiva das demandadas, mesmo após ultrapassado o prazo de tolerância, bem comprovado nos autos. Rescisão contratual, com a devolução da integralidade do valor já desembolsado pela promissória compradora, em parcela única, que era mesmo de rigor. Observância das Súmulas 2, 160, 161 e 162 deste E. Tribunal, e da Súmula 543 do C. Superior Tribunal de Justiça. Juros de mora que devem incidir a partir do trânsito em julgado. Aplicação do entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 1.740.911/DF, submetido ao regime dos Recursos Repetitivos. Indenização material na modalidade lucros cessantes que é mesmo devida, ante a privação indevida do imóvel em questão e a presunção de prejuízo sofrido pelo adquirente. "Quantum" indenizatório sujeito à observância do parâmetro consolidado pela Jurisprudência desta E. Corte que, com base no valor locatício do imóvel, admite o arbitramento em quantia correspondente a meio por cento (0,5%) do valor do contrato por mês de atraso, acrescido de correção monetária a contar do vencimento de cada trinta (30) dias de atraso, mais juros moratórios a contar da citação. Inteligência da Súmula 162 deste E. Tribunal de Justiça. Prejuízo moral bem evidenciado pelas circunstâncias específicas do caso concreto. Indenização correspondente que comporta arbitramento na quantia de R\$ 5.000,00, ante os parâmetros da razoabilidade e da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

proporcionalidade. Correção monetária que deve ter incidência a contar do arbitramento e juros de mora que devem ter incidência a contar da citação. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO. (Apelação Cível 1038331-08.2022.8.26.0602; Relatora: Daise Fajardo Nogueira Jacot; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 21/05/2024 - grifei).

RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO CONTRA R. SENTENÇA PELA QUAL FOI JULGADA PROCEDENTE AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – ALEGAÇÃO DE INCORREÇÃO, COM PEDIDO DE REFORMA. VALORES DESPENDIDOS PELO AUTOR A TÍTULO DE "COMISSÃO DE CORRETAGEM" – PROMITENTE VENDEDORA QUE RESPONDE PELA RESTITUIÇÃO DA IMPORTÂNCIA EM QUESTÃO – DISCUSSÃO PACIFICADA PELOS C. STJ, POR FORÇA DO JULGAMENTO DOS RECURSOS ESPECIAIS DE NÚMEROS 1.551.951/SP, E 1.551.968/SP, NOS MOLDES EM QUE PROFERIDO SOB O CHAMADO RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS – RECURSO NÃO PROVIDO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA – CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA, DIANTE DO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA – VALORES DESPENDIDOS PELA AUTORA COM A AQUISIÇÃO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA QUE DEVEM SER RESTITUÍDOS INTEGRALMENTE E DE FORMA IMEDIATA – ENTENDIMENTO DA SÚMULA Nº 543, DO C. STJ – PEDIDO ALTERNATIVO DEDUZIDO NO SENTIDO DE PROMOVER A RETENÇÃO DO PERCENTUAL CORRESPONDENTE A 22%, A TÍTULO DE "DESPESAS OPERACIONAIS", QUE TAMBÉM NÃO COMPORTA ACOLHIDA – DESPESAS EM QUESTÃO QUE SABIDAMENTE INTEGRAM A COMPOSIÇÃO DO PREÇO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA – RECURSO NÃO PROVIDO. JUROS DE MORA – INCIDÊNCIA QUE DEVE SE DAR A PARTIR DA CITAÇÃO, NOS EXATOS TERMOS EM QUE DEFINIDOS PELO ART. 405, DO CÓDIGO CIVIL – EXIGÊNCIA DOS JUROS A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO, TAL COMO PRETENDE A RECORRENTE, QUE SOMENTE SE MOSTRA ADMITIDA NA RESCISÃO CONTRATUAL DECORRENTE DA EXCLUSIVA CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR, O QUE INOCORREU NA HIPÓTESE DOS AUTOS – PLENA ACERTO DA R. SENTENÇA TAMBÉM EM RELAÇÃO A ESSE ASPECTO. NECESSÁRIA MANUTENÇÃO DOS TERMOS DEFINIDOS PELA R. SENTENÇA COMO PROFERIDA, PORQUE CORRETA NA ANÁLISE DA QUESTÃO – RECURSO NÃO PROVIDO. (Apelação Cível 1017185-12.2021.8.26.0224; Relator: Simões de Vergueiro; 16ª Câmara de Direito Privado; j. 13/04/2022 - grifei).

Apelação. Compra e venda de imóvel. Atraso. Réu que alega que por haver cláusula de alienação fiduciária, não deve indenizar o autor pelas quantias pagas. Descabimento. Culpa pela rescisão contratual do réu. Atraso incontroverso. Princípio da reparação integral. Ademais, descabe a hipótese do artigo 27 da Lei 9517/97, porquanto não foi o autor culpado pela rescisão. Multa. No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. Multa mantida. Corretagem e IPTU. Princípio da indenização integral. Culpa do réu pela rescisão contratual. Ademais, é dever da construtora o pagamento do imposto predial até a efetiva entrega do imóvel. Correção monetária que deve correr da data do desembolso, por se tratar de mera recomposição dos valores pagos. Honorários que devem ser fixados sobre o proveito econômico, segundo a prioridade ditada pelo §2º do artigo 85 do CPC. Recurso do réu desprovido, provido o do autor. (Apelação Cível 1018666-17.2019.8.26.0309; Relator: Mauro Conti Machado; 16ª Câmara de Direito Privado; j. 21/11/2021 - grifei).

RESCISÃO DE CONTRATO C.C. DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS – compromisso de compra e venda de imóvel – atraso na entrega – contrato que previu prazo de conclusão das obras apenas fazendo remissão ao cronograma de obras – cronograma de obras que prevê o prazo de 24 meses para conclusão de todas as etapas do empreendimento – Lei nº 6.766/79 que não admite a alteração unilateral do prazo pactuado entre as partes – termo de vistoria parcial – Súmula 160 deste Tribunal – atraso na entrega configurado – rescisão por culpa dos vendedores – prescrição decenal para a devolução da comissão de corretagem, contados a partir da rescisão contratual – precedentes deste Tribunal e do C. STJ – culpa das promitentes vendedoras caracterizada – devolução integral dos valores – Súmula 543/STJ – juros de mora desde a citação – art. 405 do CC/02 – sentença mantida – recurso improvido. (Apelação Cível 1006320-53.2019.8.26.0529; Relator: Jovino de Sylos; 16ª Câmara de Direito Privado; j. 03/08/2021 - grifei).

Quanto à pretensão reparatória por danos morais, contudo, não prospera o inconformismo.

O mero inadimplemento do contrato pelo vendedor, consistente no atraso na conclusão da obra e entrega do imóvel, por si só, em regra, não gera automaticamente danos morais ao comprador, tendo em vista que, a princípio, a questão fica restrita à esfera patrimonial do adquirente.

A existência da ofensa extrapatrimonial, portanto, deve ser aferida a partir das peculiaridades fáticas do caso concreto, com a sua devida demonstração.

Sob tal arcabouço fático, oportuna a preleção de SÉRGIO CAVALIERI FILHO, em seu livro "*Responsabilidade Civil*", 2ª ed. Malheiros Editores, 1998, pág. 78, após citar a lição de ANTUNES VARELA:

"Nessa linha de princípio, só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelo mais triviais aborrecimentos."

Veja-se, ainda, a lição de que: "*Nem todo mal-estar configura dano moral*", como assinala o Juiz ANTONIO JEOVÁ SANTOS, em sua obra "*Dano Moral Indenizável*", 3ª ed. Método, pág. 119 e mais adiante, na pág. 122, prossegue:

"O que se quer afirmar é que existe um mínimo de incômodos, inconvenientes ou desgostos que, pelo dever de convivência social, sobretudo nas grandes cidades em que os problemas fazem com que todos estejam mal humorados há um dever geral de suportá-los. O mero incômodo, o desconforto, o enfado, decorrentes de algumas circunstâncias, como exemplificados aqui, e que o homem médio tem de suportar em razão mesmo do viver em sociedade, não servem para que sejam concedidas indenizações."

No caso dos autos, o atraso na entrega do imóvel, de aproximadamente dez meses (inferior a um ano, portanto), não implicou em maiores dissabores, não tendo sido comprovado qualquer prejuízo extrapatrimonial efetivo.

Nesse contexto, não restaram configurados, na espécie, os danos morais alegados pelos autores.

A propósito, citem-se precedentes deste E. Tribunal de Justiça, inclusive desta C. 16ª Câmara, em casos semelhantes:

APELAÇÃO. VENDA E COMPRA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Sentença de parcial procedência. Insurgência de ambas as partes. Descabimento. Prazo de tolerância de 180 dias válido. Previsão expressa no ajuste firmado entre as partes. Súmula 164 deste E. Tribunal. Novação não caracterizada. Inteligência do artigo 361 do Código Civil. Atraso na entrega da unidade no período indicado na r. sentença por culpa exclusiva da demandada. Inadimplemento culposos do contrato configurado. Excludentes de responsabilidade não verificados. Danos materiais caracterizados. Danos morais. Inocorrência. Atraso inferior a um ano. Ausência de circunstâncias excepcionais aptas a configurar lesão extrapatrimonial. Vícios construtivos não comprovados. Sentença mantida. Recursos não providos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

(Apelação Cível 1004023-22.2022.8.26.0609; Relatora: Hertha Helena de Oliveira; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 06/11/2024 - grifei).

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega de imóvel. Sentença de parcial procedência. Insurgência do autor. Valor da causa devidamente retificado pelo magistrado, diante da cumulação de pedidos. Mérito. Lucros cessantes. Valor que deve corresponder àqueles pleiteados na exordial, à míngua de impugnação da requerida. Danos morais. C. Quarta Câmara de Direito Privado que definiu, como critério objetivo, ocorrer dano moral indenizável quando o atraso supera o prazo de um ano, o que se verificou, in casu. Recurso a que se dá provimento. (Apelação Cível 1001579-14.2022.8.26.0642; Relator: Maurício Velho; 4ª Câmara de Direito Privado; j. 29/10/2024 - grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. Compra e venda. Atraso na entrega da obra. Sentença de procedência parcial. Insurgência recursal das requeridas. Mora corretamente imputada às vendedoras, frente ao descumprimento do prazo contratual de entrega do imóvel, mesmo sopesado o prazo de tolerância. Multa contratual a título de cláusula penal acertadamente aplicada, desvinculada de lucros cessantes (para evitar bis in idem), retificado o período devido para o intervalo entre o término do prazo de entrega, incluído de tolerância, de 26/09/22 até a efetiva entrega das chaves, em 26/08/2023. Cobrança indevida de juros de obra, que enseja a restituição necessária. Dano moral não caracterizado. Mero inadimplemento contratual que não gera, por si só, direito à indenização por dano moral, mormente frente ao atraso inferior a um ano (onze meses), sem prova concreta de prejuízo ao comprador. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (Apelação Cível 1008052-59.2023.8.26.0099; Relator: Wilson Lisboa Ribeiro; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 27/08/2024 - grifei).

APELAÇÃO. Responsabilidade civil contratual. Compromisso de compra e venda. Imóvel. Empreendimento Parque das Cerejeiras. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das partes. Preliminar. Ilegitimidade das rés quanto ao pedido de ressarcimento de juros de obra. Rejeição. Ressarcimento de danos em decorrência da mora. Artigo 389 do Código Civil. Mérito. Atraso na entrega da obra. Inadimplemento contratual reconhecido. Artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor. Termo final previsto no instrumento de compromisso de compra e venda do imóvel expressamente. Cláusula penal. Condenação ao pagamento de multa correspondente a 1% (um por cento) incidente sobre o valor pago em cada mês que perdurou o atraso das rés. Manutenção. Juros de obra. Tema 996 do Superior Tribunal de Justiça. Inalterado o dever de as rés restituírem aos autores os valores adimplidos pelos promitentes compradores à Caixa Econômica Federal enquanto perdurou o inadimplemento contratual. Danos morais não configurados. Atraso na entrega do imóvel inferior a um ano. Mero inadimplemento contratual. Sentença mantida. Recursos desprovidos. (Apelação Cível 1011797-81.2022.8.26.0099; Relator: Rogério Murillo Pereira Cimino; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 26/07/2024 - grifei).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*Rescisão contratual – compromisso de compra e venda de imóvel na planta – atraso na entrega da obra superior à tolerância de 180 dias – autores que não podem ser considerados inadimplentes pela falta de pagamento da parte final de preço que estava prevista justamente para a mesma data da entrega do imóvel – prorrogação do pagamento para a mesma data em que se daria a entrega, que não ocorreu – inadmissibilidade da alegação de atraso por motivos de força maior - culpa da construtora caracterizada – restituição integral dos valores despendidos pelos autores, inclusive da comissão de corretagem – inaplicabilidade do REsp. repetitivo n. 1.599.511/SP – **mero descumprimento contratual que não gera reparação por danos morais** – ação parcialmente procedente – recurso dos autores provido em parte. (Apelação Cível 1030556-38.2018.8.26.0001; Relator: Jovino de Sylos; 16ª Câmara de Direito Privado; j. 03/11/2020 - grifei).*

Feitas estas considerações, é o caso de reforma parcial da r. sentença, julgando-se parcialmente procedente a demanda para, de acordo com a forma e os termos já expostos:

- a) declarar a rescisão do negócio jurídico discutido nos autos por culpa das requeridas, tendo em vista o seu inadimplemento;
- b) condenar as requeridas à restituição imediata, em parcela única, de todas as quantias pagas pelos autores, incluída a comissão de corretagem, sem que haja qualquer desconto a título de retenção em favor das requeridas, o que deverá ser apurado em sede de liquidação ou de cumprimento de sentença, caso necessário.

Quanto aos encargos legais, a responsabilidade discutida nos autos é contratual.

Dessa maneira, as quantias deverão ser atualizadas pelo IPCA **desde a data do efetivo pagamento/desembolso de cada valor** (Súmula 43 do C. STJ), com acréscimo dos juros moratórios à Taxa SELIC, deduzido o IPCA, **a contar da citação**, conforme inteligência do art. 405 do Código Civil e Súmula 54 do C. Superior Tribunal de Justiça. A esse respeito, vale a reprodução dos artigos 389 e 406, § 1º, do Código Civil, com a nova redação dada pela Lei nº 14.905/2024:

Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado.

Parágrafo único. Na hipótese de o índice de atualização monetária não ter sido convencionado ou não estar previsto em lei específica, será aplicada a variação do Índice Nacional de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a substituí-lo.

Art. 406. Quando não forem convencioneados, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, os juros serão fixados de acordo com a taxa legal.

§ 1º A taxa legal corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 deste Código.

Em consequência do novo desfecho, e considerando o decaimento mínimo dos autores, ficam as requeridas condenadas ao pagamento da totalidade das custas e das despesas processuais, assim como dos honorários advocatícios sucumbenciais, aqui fixado em 15% do valor atualizado da condenação.

Quanto à honorária recursal, sob Tema Repetitivo 1.059 (REsp's 1.865.553/PR, 1.865.223/SC e 1.864.633/RS), julgado em 09/11/2023, formou-se a seguinte tese jurídica de eficácia vinculante: "*A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento e limitada a consectários da condenação*".

Na espécie, considerando o acolhimento parcial do recurso, assim como o fato de as requeridas não terem apelado da r. sentença, não há que se falar em majoração da verba honorária, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Por fim, sedimentado entendimento de que não está obrigado o julgador a citar todos os artigos de lei e da Constituição Federal para fins de prequestionamento, ficando, então, consideradas prequestionadas toda a matéria e disposições legais discutidas pelas partes.

Por todo o exposto, **dá-se provimento, em parte, ao recurso.**

MARCELO IELO AMARO

Relator