



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350173

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001135-36.2024.8.26.0116, da Comarca de Campos do Jordão, em que é apelante FÁBIO AUGUSTO DA SILVA PAREDES PEREIRA, é apelado CAMPOS DO JORDÃO EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS 02 SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11637

Apelação Cível: 1001135-36.2024.8.26.0116

Apelante : Fábio Augusto da Silva Paredes Pereira

Apelado : Campos do Jordão Empreendimentos Hoteleiros 02 Spe Ltda

Origem: 1ª Vara - Foro de Campos do Jordão

Juiz sentenciante: Dr(a). Mateus Veloso Rodrigues Filho

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO AUTOR. Contrato integralmente quitado em 2020. Imóvel entregue em 2023. Assinatura de termo de quitação ampla, geral e irrevogável após vistoria e notificação sobre eventuais inconformidades. Inexistência de prova documental robusta de vício relevante ou inadimplemento essencial. Inviabilidade de resilição unilateral em contrato já cumprido por ambas as partes. Compra e venda perfeita e acabada. O adimplemento das prestações por ambas as partes de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor obsta o exercício do direito de desistência pelo consumidor. Precedentes do STJ e desta Corte. Sentença mantida. **Recurso do autor a que se NEGA PROVIMENTO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **FÁBIO AUGUSTO DA SILVA PAREDES PEREIRA** contra a sentença de improcedência, proferida nos autos da Ação de Rescisão Contratual cumulada com Devolução de Valores Pagos e Indenização por Danos Morais, ajuizada em face de **CAMPOS DO JORDÃO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO 02 SPE LTDA.**

A sentença ora recorrida (fls. 579/585), cujo relatório adoto, julgou improcedentes os pedidos iniciais, entendendo que não houve comprovação de vícios contratuais capazes de ensejar a rescisão, que o contrato estava quitado e que o autor teve a posse do imóvel. Rejeitou o pedido de danos morais por ausência de abalo extrapatrimonial. Condenou o autor ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Opostos embargos por pelo autor (fls. 588/595), foram rejeitados (fls. 597/598).

Inconformado, o autor recorreu (fls. 601/612), sustentando atraso superior a doze meses na entrega do imóvel, vícios na obra e propaganda enganosa. Alegou que as condições do bem entregue destoam significativamente do prometido, e que a quitação não impede a rescisão em face do inadimplemento da ré. Requereu a rescisão do contrato com devolução integral dos valores pagos, declaração de nulidade de cláusulas abusivas e indenização por danos morais.

Processado o recurso com contrarrazões (fls. 618/632), subiram os autos.

É o relatório.

De início, registro que o recurso preenche os requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

Passo, então, à análise da controvérsia, que reside na possibilidade de rescisão contratual com devolução dos valores pagos, bem como na indenização por danos morais, em virtude de supostos vícios e descumprimentos contratuais por parte da ré, no contexto de aquisição de fração ideal de imóvel em regime de multipropriedade hoteleira.

No mérito, não assiste razão ao apelante.

É incontroverso nos autos que o contrato de aquisição da fração ideal foi integralmente quitado pelo autor em 23.11.2020 (fls. 521), que o imóvel foi

entregue em maio de 2023 (fls. 224), com a posse transmitida ao adquirente, e que a inauguração do empreendimento para hospedagem ocorreu em 02.07.2023. Não obstante, o termo de quitação contratual foi firmado apenas em 29.11.2023 (fls. 109). Esse lapso temporal, entre a quitação financeira, o início da fruição da unidade e a formalização da plena quitação, é expressivo e supera o que se poderia considerar razoável para o reconhecimento de vícios aparentes ou de eventuais práticas abusivas na fase pré-contratual. A ausência de impugnação nesse intervalo fragiliza a pretensão de desfazimento do negócio por defeitos preexistentes ou alegada ilicitude na sua condução comercial.

Conforme reiterada jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça, não se admite a resolução unilateral de contrato de promessa de compra e venda de imóvel já inteiramente quitado e com a entrega do bem, salvo em hipóteses excepcionais de vício do consentimento ou inadimplemento essencial da outra parte, o que não se verifica no presente caso. Nesse sentido:

APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Partes que firmaram contrato de venda e compra de imóvel urbano com pacto adjeto de alienação fiduciária em março/2013. Rescisão pedida pela compradora, por não ter mais interesse na compra. Pretensão de recebimento de 90% dos valores pagos. Sentença de improcedência, vez que houve a quitação do preço. Irresignação da Requerente. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. Inocorrência. A repetição dos fundamentos da petição inicial ou da contestação não é motivo suficiente para inviabilizar o conhecimento da apelação quando há demonstração inequívoca das razões e intenção de reforma da sentença. Precedentes STJ. DIREITO À RESCISÃO. **Impossibilidade de rescisão do contrato quitado. Compra e venda perfeita e acabada.** Manutenção da r. Sentença por seus próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do RITJSP. Recurso

desprovido. (TJSP; Apelação Cível
1067865-51.2022.8.26.0002; Relator (a): Vitor Frederico
Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro
Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 26/10/2023; Data de Registro: 27/10/2023)
(destaquei em negrito)

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda de imóvel.
Multipropriedade. Rescisão contratual com restituição dos
valores pagos. Descabimento. **Pretensão ajuizada após a
resolução do negócio jurídico (quitação do valor e entrega
do imóvel). Possibilidade de resolução contratual a pedido
de promissário comprador, ainda que inadimplente,
somente é cabível em casos em que o contrato preliminar
de promessa de compra e venda ainda esteja em execução.**
Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO
DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível
1005909-77.2023.8.26.0526; Relator (a): Jair de Souza;
Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de
Salto - 3ª Vara; Data do Julgamento: 07/11/2024; Data de
Registro: 07/11/2024) (destaquei em negrito)

Sobre o ponto, é oportuno destacar o entendimento do Superior
Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 2.023.670/SP, no qual se fixou que
não é cabível ao consumidor promover a rescisão unilateral de contrato de compra e
venda de fração de unidade imobiliária em regime de multipropriedade, quando já
houve o adimplemento integral. Nas palavras da Relatora Ministra Nancy Andrichi:

**“21. Assim, com o adimplemento integral por ambas as
partes, o contrato de compra e venda extingue-se, não
podendo o consumidor, desse modo, pretender a sua
resilição por meio do exercício de eventual direito de
desistência.**

22. Ademais, deve-se considerar que, **em virtude do princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*)**, o reconhecimento de eventual direito de desistência é sempre excepcional. Os contratos são celebrados para serem cumpridos. Tratando-se de instituto integrante do chamado Direito Excepcional, as hipóteses de direito de desistência devem, portanto, ser interpretadas restritivamente (Cf. MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 183 e 187-189).

23. Além disso, **não se pode ignorar, ainda, que atribuir ao comprador eventual direito de desistência após o adimplemento do contrato por ambas as partes seria o mesmo que obrigar o vendedor a recomprar o imóvel, criando-se uma nova e desfigurada hipótese de retrovenda sem previsão legal ou contratual.**

24. Pode causar espécie, em um primeiro momento, a constatação de que ao consumidor efetiva ou potencialmente inadimplente é reconhecido o excepcional direito de desistência ao passo que ao consumidor que adimpliu integralmente sua obrigação não é reconhecido idêntico direito.

25. No entanto, trata-se de contradição meramente aparente, pois os fundamentos que justificam a outorga do direito de desistência ao consumidor efetiva ou potencialmente inadimplente não se aplicam à hipótese de contrato já integralmente quitado.

26. Com efeito, conforme já ressaltado, do exame dos precedentes desta Corte Superior observa-se que o referido

direito encontra-se lastreado na ideia de insuportabilidade das prestações. Ou seja, parte-se do pressuposto de que o consumidor não é mais capaz de arcar com os custos do contrato celebrado, o que, por óbvio, não se verifica na situação em que o consumidor já adimpliu integralmente sua obrigação, como ocorre na hipótese dos autos.

27. Além disso, deve-se considerar que o direito de desistência importa também grave ônus para o consumidor. Ou seja, o instituto não deve ser examinado apenas pela ótica da vantagem que proporciona ao promitente comprador.

28. De fato, na hipótese de desistência pelo consumidor inadimplente, este deve restituir o imóvel e ainda perder parte do valor já pago a título de retenção. Em contrapartida, em se tratando de contrato integralmente quitado pelas partes – como na hipótese em apreço –, o consumidor permanecerá com o imóvel adquirido pelo qual pagou o preço ajustado, devendo ser prestigiada a força obrigatória dos contratos, a segurança jurídica e o princípio da confiança legítima, inexistindo qualquer enriquecimento injustificado.

29. O que deve ficar claro é que se está diante de hipótese em que ambas as partes adimpliram as prestações que lhes cabiam. O comprador pagou o preço e o vendedor entregou o imóvel dentro do prazo estipulado. Não se trata, portanto, da situação que comumente ocorre em que o consumidor, durante o pagamento das parcelas do preço, desiste do contrato com a restituição dos valores já pagos.

30. A distinção é de grande importância, pois, na hipótese de insuportabilidade ou inadimplemento das prestações pelo consumidor, a tese fixada pelo STJ, ao permitir a desistência

com a restituição de parte das parcelas já adimplidas, representa solução que equilibra os interesses envolvidos.

31. Deveras, nessa situação, a resilição do contrato interessa também ao próprio fornecedor, na medida em que (I) terá restituído o bem - que poderá ser revendido a terceiro -, (II) poderá reter parte do valor já adimplido e (III) estará desvinculado de um consumidor que possui poucas condições de arcar com as parcelas faltantes do preço.

32. Por outro lado, a solução é igualmente benéfica ao consumidor, na medida em que permite que se desligue de um contrato que não possui mais condições de adimplir, com a restituição de parte do valor já pago, sem ter que se submeter à futura ação de resolução por inadimplemento ajuizada pelo vendedor.

33. Já em hipóteses como a dos autos, em que ambas as partes adimpliram suas obrigações, não há qualquer interesse do vendedor – que já recebeu o preço ajustado - em retomar o bem, sendo certo, ainda, que pode o consumidor usufruir do imóvel adquirido. Não há razão, portanto, para suplantar a força obrigatória dos contratos.

34. Ademais, é imperioso ressaltar que permitir que o consumidor, mesmo após o cumprimento do contrato por ambas as partes, pleiteie a resilição do negócio por mera desistência, promoveria inegável insegurança jurídica, colocando em risco todos os contratos de compra e venda já integralmente quitados, com o potencial de gerar verdadeiro desequilíbrio no mercado imobiliário.

35. Pode-se conjecturar a insegurança jurídica que seria

criada se fosse permitido o desfazimento de contratos por mera desistência após cinco, dez ou vinte anos de seu efetivo cumprimento pelas partes.

36. O instituto do direito de desistência deve ser interpretado com prudência e parcimônia, pois, como adverte a doutrina especializada, “o fenômeno da desistência em série de contratos de promessa [de compra e venda] recomenda revisão do critério que prioriza o direito individual do inadimplemento ante o interesse comum da coletividade dos contratantes, não somente com vistas à preservação das condições financeiras de realização do programa contratual do empreendimento em que se verifica a ruptura do contrato, mas, também, com a atenção voltada para o risco sistêmico do setor de produção e financiamento imobiliário” (CHALHUB, Melhim. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. Revista de Direito Civil Contemporâneo. vol. 7. ano 3. p. 179. São Paulo: RT, abr.-jun. 2016).

37. Por fim, ressalte-se que **facultar ao promitente comprador, após o pagamento de todas as parcelas do preço, a desistência do contrato significaria chancelar verdadeiro comportamento contraditório em afronta à boa-fé objetiva (*venire contra factum proprium*)**.

38. Saliente-se, por oportuno, que não se está diante de resolução por inadimplemento ou de hipótese de nulidade ou anulabilidade de negócios jurídicos, situações que poderiam atrair solução diversa.” (REsp n. 2.023.670/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 15/9/2023) (destaquei em negrito)

No caso concreto, não há nos autos elementos capazes de afastar a presunção de validade do contrato ou evidenciar vício relevante que comprometa sua formação. As alegações referentes a divergências entre a publicidade e as características do empreendimento, bem como os apontamentos sobre a qualidade do bem entregue, não foram acompanhadas de prova documental robusta que demonstre inadimplemento contratual relevante por parte da ré. Ressalte-se que as peças publicitárias acostadas aos autos trazem, de modo claro, o aviso de que se tratavam de representações meramente ilustrativas (fls. 129/152).

No mais, ainda que se admita, em tese, a alegação de entrega em prazo superior ao originalmente previsto - conforme sustentado na apelação com fundamento na Lei nº 13.786/2018 - o comportamento subsequente do autor afasta a possibilidade de rescisão por inadimplemento contratual. É que, mesmo ciente das condições em que se deu a disponibilização do imóvel, o adquirente não apenas passou a fruir do bem, como também, dias após a notificação em que relatava inconformidades (fls. 170/182), assinou termo de quitação ampla, geral e irrevogável, declarando expressamente que dava “a mais plena, geral e irrevogável quitação à promitente vendedora quanto ao objeto do Contrato, para nada reclamar a que título for” (fls. 109). Essa declaração, realizada com pleno conhecimento de causa, inviabiliza a alegação de inadimplemento essencial e traduz verdadeira ratificação do vínculo contratual, nos termos da boa-fé objetiva.

Trata-se, portanto, de manifestação prestada em contexto no qual o autor já dispunha de plena ciência das condições do empreendimento, não sendo admissível que, após tal lapso temporal e diante do conhecimento das circunstâncias contratuais e físicas do imóvel, venha a pretender o desfazimento do negócio.

O ordenamento jurídico não ampara o arrependimento posterior ao cumprimento voluntário das obrigações assumidas contratualmente. Permitir que o consumidor, após a quitação e fruição do bem, pretenda o desfazimento do negócio sob fundamentos genéricos ou supervenientes à sua ciência plena das condições do imóvel, importaria em quebra da segurança jurídica e desvirtuação do instituto contratual.

Por fim, no que se refere ao pedido de indenização por danos morais, também não há respaldo. As alegações de frustração ou desconforto subjetivo decorrentes da suposta disparidade entre o esperado e o recebido, sem qualquer demonstração de efetivo prejuízo à honra, imagem, integridade ou esfera íntima do consumidor, não são aptas, por si sós, a justificar reparação pecuniária de cunho extrapatrimonial.

Dessa forma, a r. sentença deve ser mantida, por seus próprios fundamentos e pelos aqui acrescidos.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso do autor, mantida a sentença de improcedência.

Por consequência, majoro os honorários advocatícios a que fora condenado o autor para 15% do valor da causa, em observância ao artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora