



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359077

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000910-56.2021.8.26.0654, da Comarca de Vargem Grande Paulista, em que são apelantes FRANCISCO BATISTA DOS SANTOS e CARMEN ANTUNES GARCIA DOS SANTOS, são apelados URBPLAN S/A, SP 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ALCASE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e FLECHE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1000910-56.2021.8.26.0654

APELANTE: FRANCISCO BATISTA DOS SANTOS E OUTRO

APELADOS: URBAN S/A E OUTROS

ORIGEM: VARGEM GRANDE PAULISTA – VARA ÚNICA

JUIZ(A) DE DIREITO: DR(A). TAINÁ GUIMARÃES EZEQUIEL

VOTO 12341

EMENTA:

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – LOTEAMENTO – RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA RÉ – ALEGAÇÃO DE NÃO CONCLUSÃO NAS OBRAS DE INFRAESTRUTURAS – INOCORRÊNCIA – OBRAS FINALIZADAS – DEMONSTRAÇÃO DE QUE TERCEIROS QUE ESTÃO TIRANDO NORMALMENTE AS LICENÇAS PERTINENTES SEM QUALQUER OBSTÁCULO AO GOZO E USO DA PROPRIEDADE A ENSEJAR A RESOLUÇÃO CONTRATUAL – SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 600/604, de relatório adotado, julgou improcedente a ação de rescisão contratual por inadimplemento c.c. restituição de valores ajuizada por FRANCISCO BATISTA DOS SANTOS e CARMEN ANTUNES GARCIA DOS SANTOS em face de “GRUPO URPLAN” - URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, FLECHE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, SCOPEL SP 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ALCASE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., nos seguintes termos: *“julgo improcedente o pedido formulado. Consequentemente, revogo a tutela provisória concedida. Sucumbente, condeno o autor ao pagamento da integralidade das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da causa”*.

Inconformado, recorre o autor, alegando que, a

sentença ignorou documentos que demonstram o descumprimento contratual das apeladas e a culpa pela rescisão contratual; defende não existir garantia de legalização das obras. Pede a reforma da r. sentença determinando a rescisão contratual da compra do terreno, bem como a devolução de 90% de todos os pagamentos realizados de forma imediata (fls. 607/617).

O recurso foi regularmente processado, com apresentação de contrarrazões – fls. 624/663.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – O recurso não comporta provimento.

As partes celebraram Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, em 20.03.2011, do lote 01, da quadra 59, do loteamento residencial denominado Residencial San Diego, conhecido comercialmente por Paysage Bella Vittá, sob o fundamento de que não foi entregue, os autores pedem a rescisão contratual, por culpa da empresa, com a devolução de 90% de todos os pagamentos, em única parcela, com acréscimos monetários.

Ao caso concreto, as normas jurídicas do Código de Defesa do Consumidor são perfeitamente aplicáveis, diante da vulnerabilidade do compromissário comprador na relação jurídica. Inaplicável, ao caso a Lei do Distrato Imobiliário - Lei nº 13.786/2018, pois o contrato foi celebrado antes da entrada em vigor do diploma normativo (27 de dezembro de 2018).

Não obstante, diversamente do alegado, o

empreendimento está pronto e entregue com as obras de infraestrutura concluídas conforme se constata às fls. 520/533. Não há impedimentos para construções, inclusive há construções particulares iniciadas e interessados que cumpriram as especificações pertinentes de posse de alvará de regularização e habite-se (fls. 534/538).

Nessa feita, não há que se falar em mora da parte ré, a imputar inadimplemento contratual e restituição de 90% dos valores pagos, de forma imediata.

A bem da verdade, como pontua a apelada, ao que tudo indica, os recorrentes quitaram as parcelas até 2021 e, provavelmente, por constatarem que o lote tem valor de mercado menor do valor total pago, se desinteressaram do negócio e pretendem a devolução das parcelas, atualizadas e com juros.

Assim, os argumentos trazidos, em sede recursal, não são suficientes para a modificação das conclusões a que chegou a julgadora *a quo* a partir da análise do conjunto probatório que aportou aos autos.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Majoram-se em mais 5% os honorários advocatícios devidos pelos réus (ar. 85, parágrafo 11, do C.P.C).

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR