



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361328

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011290-52.2024.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante SPE MIRANTE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, são apelados DONISETE APARECIDO CORREA e CARITA APARECIDA JACINTHO CORREA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1011290-52.2024

APELANTE: SPE Mirante Investimentos Imobiliários S/A

APELADOS: Donisete Aparecido Correa e outro

COMARCA: Franca – 5ª Vara Cível

Rescisão de compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do empreendimento. Cumulação de taxa de fruição e cláusula penal. Impossibilidade reconhecida. Sucumbência redistribuída. Recurso provido.

VOTO n.º 50.830

Vistos.

Cuida-se de apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual, cumulada com pedido de reparação de danos. A magistrada, Doutora Milena de Barros Ferreira, considerou comprovado o atraso na entrega da unidade e declarou a rescisão do compromisso de compra e venda. Condenou a Ré a devolver, em parcela única, as mensalidades pagas, corrigidas desde cada desembolso e acrescidas de juros de mora contados da citação. Condenou-a também a pagar multa contratual de 10% sobre o valor pago e taxa de fruição mensal fixada em 0,5% do valor do contrato, corrigida desde o ajuizamento da ação e acrescida de juros de mora contados da citação. Negou a ocorrência do dano moral e a devolução da comissão de corretagem. Imputou à Ré as verbas de

sucumbência com honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Insurge-se a Ré alegando ser incabível a cumulação de cláusula penal e lucros cessantes. Diz que a taxa de fruição deve corresponder ao direito dos Autores sobre a unidade, isto é, 04 semanas por ano.

Intimada, a Ré complementou o preparo.

Recurso regularmente processado.

É o relatório.

Em fevereiro de 2022, as partes celebraram compromisso de compra e venda com promessa de entrega da unidade em junho de 2022, prorrogáveis por 180 dias. Os Autores pagaram R\$25.165,00, quando houve o descumprimento pela construtora do prazo para entrega do empreendimento, sobrevivendo a ação de rescisão do contrato, cumulada com pedido de reparação dos danos.

A sentença declarou a rescisão do contrato e condenou a Ré a pagar as verbas rescisória, além de lucros cessantes representados pela taxa de fruição.

O recurso limita-se a impugnar a cumulação da taxa de fruição com a cláusula penal e, subsidiariamente, pede a redução do valor da taxa.

Com relação à cláusula penal, para a hipótese de inadimplemento do contrato, era prevista multa ao infrator de 10% sobre o valor da dívida.

No caso, o atraso na entrega do imóvel gera prejuízo presumido ao comprador, reputando-se válida a incidência da penalidade de 10%, em atenção à tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, sob o regime de recurso repetitivo Tema 971: *“No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial”* (REspS ns. 1.614.721/DF e 1.631.485/DF).

O fundamento é o princípio da equidade, como esclarece o relator, Ministro Luís Felipe Salomão: *“seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no CDC, ou, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de*

estipular cláusula penal exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou de inadimplemento contratual absoluto, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor em situações de análogo descumprimento da avença. Destarte, prevendo o contrato a incidência de multa para o caso de inadimplemento por parte do consumidor, a mesma multa deverá ser considerada para o arbitramento da indenização devida pelo fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento absoluto”.

Sobre o tema já decidiu esta Corte: *“Compromisso de compra e venda. Propriedade imóvel. Data prevista para entrega da unidade. Detalhe relevante do negócio jurídico. Disponibilidade tardia do bem (aproximadamente 2 meses). Ilícitude objetiva. Cláusula de tolerância. Ausência de ilicitude (Súmula 164 do TJ-SP e Tema 01 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000). Abusividade da cláusula que estabelece duplicidade de prazos para a conclusão da obra (art. 51, IV, do CDC). Mora da promitente vendedora caracterizada. Sentença mantida. MULTA CONTRATUAL. Tese de aplicabilidade da multa moratória em prol dos consumidores. Simetria viável. Orientação do C. STJ firmada nos REsps ns. 1.614.721/DF e 1.631.485/DF, julgados sob o rito do art. 1.036 do CPC. Sentença mantida. DANOS MATERIAIS. Danos emergentes. Ressarcimento dos valores pagos pelos consumidores a título de juros de obra após o término do prazo para entrega do*

imóvel negociado. Sentença mantida. TAXA DE ASSESSORIA. Demanda que versa sobre restituição de valores que teriam sido indevidamente pagos pelos promitentes compradores. Incidência do prazo prescricional previsto no art. 206, § 3º, IV, do CC. Orientação do C. STJ firmada no REsp n. 1.551.956/SP, julgado sob o rito do art. 1.036 do CPC. Prescrição da lesão consumada. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido.” (Apelação nº 0927233-64.2012.8.26.0506, Rel. Des. Rômolo Russo).

Ora, se a cláusula penal é uma pré-fixação dos danos causados pelo desfazimento prematuro do contrato, a cumulação com a taxa de fruição é indevida, pois causa *bis in idem*, isto é, dupla remuneração pelo mesmo fato: rescisão antecipada do contrato.

Nesse sentido: “*Compromisso de compra e venda. Desistência do apelo da parte autora. Recurso prejudicado. Ação de rescisão de contrato e indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Atraso na entrega do imóvel. Rescisão por culpa da ré, com devolução integral dos valores pagos. Súmula 543 do STJ. Determinação de restituição que se deu nos limites do pedido. Reparação pelos danos materiais que é devida. Impossibilidade de cumulação de lucros cessantes e cláusula penal. Entendimento do STJ. Correta aplicação da multa prevista no contrato em favor do consumidor. Sentença*

mantida. Recurso da ré desprovido, e não conhecido o dos autores.” (Apelação nº 1008098-95.2016.8.26.0554, Rel. Des. Milton Carvalho).

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso para excluir a taxa de fruição, ficando mantida apenas a cláusula penal de 10%. Em face da sucumbência recíproca, os Autores devem pagar 1/3 das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados sobre 10% dos pedidos não colhidos. Já a Ré pagará 2/3 das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Pedro Baccarat
Relator