



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387719

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001434-73.2024.8.26.0484, da Comarca de Promissão, em que é apelante GRUPO ESA EMPREENDIMENTOS EIRELLI - ME, é apelado NIVALDO SEBASTIÃO DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001434-73.2024.8.26.0484.

Apelante: **Grupo Esa Empreendimentos Eirelli - Me.**

Apelado: **Nivaldo Sebastião de Souza.**

Comarca: Promissão - 1ª Vara Judicial.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Senivaldo dos Reis Júnior.**

V O T O N.º. 13772

APELAÇÃO. CIVIL. COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. ENTREGA DE INFRAESTRUTURA NÃO EFETIVADA. PRAZO CONTRATUAL EXPIRADO MESMO CONSIDERADA A TOLERÂNCIA. MORA CONFIGURADA. CDC APLICÁVEL. CLÁUSULA PENAL DEVIDA. SENTENÇA MANTIDA.

1. A controvérsia gira em torno do inadimplemento contratual pela vendedora, que não providenciou a entrega da infraestrutura do lote até o término do prazo contratual, acrescido da tolerância de 180 dias.
2. Ausência de cerceamento de defesa, sendo desnecessária a produção de prova testemunhal frente à configuração objetiva da mora.
3. A alegação de entraves administrativos não constitui caso fortuito ou força maior, nos termos da Súmula 161 do TJSP, tratando-se de risco próprio da atividade do empreendedor.
4. Incidência da Súmula 543 do STJ, impondo-se a restituição integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, bem como aplicação analógica da cláusula penal em favor do comprador (Tema 971 do STJ).
5. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação interposta por **GRUPO ESA EMPREENDIMENTOS EIRELLI - ME** contra a r. sentença de fls. 238/249, cujo relatório se adota, que, nos autos da ação movida por **NIVALDO SEBASTIÃO DE SOUZA**, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial, com o dispositivo assim redigido:

Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos deduzidos na inicial, para: a) DECLARAR RESCINDIDO o contrato firmado entre as partes;
b) CONDENAR a ré à restituição integral da quantia paga

pelo autor, no valor de R\$ 22.633,00 (vinte e dois mil, seiscentos e trinta e três reais), com correção monetária desde os respectivos desembolsos e juros de mora a partir da citação;

c) CONDENAR a ré ao pagamento da cláusula penal no valor de R\$ 13.158,00, correspondente a 20% do valor do contrato;

d) JULGAR IMPROCEDENTE o pedido de indenização por danos morais.

A apelante pretende, preliminarmente, a concessão dos benefícios da justiça gratuita diante de sua alegada hipossuficiência econômica. Suscita a nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa, sustentando que houve indevida negativa de produção de prova testemunhal essencial à demonstração de sua boa-fé, da inexistência de mora e da regularidade das obras de infraestrutura, pugnando pela declaração de nulidade da sentença e o retorno dos autos à origem para regular instrução probatória com a oitiva das testemunhas. No mérito, sustenta a inexistência de inadimplemento contratual, a regularidade da cobrança das parcelas vincendas e, conseqüentemente, da inaplicabilidade da rescisão contratual por culpa exclusiva da ré. Alternativamente, caso mantida a rescisão, pretende seja autorizada a retenção de parte dos valores pagos pelo autor, a título de cláusula penal e compensação por encargos administrativos, bem como o afastamento da multa de 20% sobre o valor total do contrato, por considerá-la desproporcional, postulando que eventual devolução de valores seja parcelada. Por fim, pleiteia a redistribuição dos ônus sucumbenciais, com a inversão total ou, subsidiariamente, a fixação proporcional da sucumbência em caso de parcial provimento da apelação.

Apelação tempestiva e desacompanhada de contrarrazões.

É o relatório.

2. Preliminarmente, é o caso de deferimento do pedido da gratuidade de justiça, apenas em relação à interposição deste recurso, em

razão dos documentos apresentados (fls. 271/301) e em atenção aos princípios do acesso ao judiciário e da primazia do julgamento de mérito.

A preliminar de cerceamento de defesa não comporta acolhimento, pois o indeferimento do pedido de produção de prova testemunhal com o objetivo verificar a presença de boa-fé por parte da apelante, bem como a existência de fortuito externo e força maior, não restringiu o seu direito de defesa.

De fato, a existência ou não de boa-fé não é relevante, pois o descumprimento contratual, relativamente ao prazo para entrega do imóvel, em si só já ensejaria a aplicação da cláusula penal, independente da boa-fé da apelante, sendo igualmente irrelevante que o atraso na obra tenha ocorrido por entraves burocráticos, que constituem, quando muito, fortuitos interno, posto inerentes à atividade da apelante.

Imperiosa é a aplicabilidade do CDC, pois a apelante se enquadra na definição de fornecedora de produtos e serviços, conforme dispõe o artigo 3º, § 2º, da Lei 8.078/90, enquanto o apelado se caracteriza como consumidor final, conforme disposto no artigo 2º do mesmo Diploma Legal, além de se encontrar em posição de hipossuficiência e vulnerabilidade na relação contratual estabelecida, daí incidência da regra prevista no artigo 6º inciso VIII, do CDC.

No que concerne ao mérito, a apelante reconhece expressamente o atraso na finalização do empreendimento, que ainda permanece inacabado, sem qualquer previsão concreta de entrega dos lotes aos adquirentes.

O contrato firmado entre as partes em 29/03/2021 previa a entrega da infraestrutura do lote até 28/02/2023, com tolerância de 180 dias, perfazendo o prazo final de 28/08/2023, nos termos do item “f” do

quadro (fls. 24).

Contudo, o loteamento sequer estava averbado na matrícula do imóvel até a data-limite contratual, tampouco a ré comprovou a regularidade do empreendimento junto aos órgãos competentes. Além disso, restou demonstrado que o imóvel sequer estava registrado em nome da vendedora, o que impossibilita a formalização legal do loteamento e evidencia o seu inadimplemento contratual.

Os entraves de ordem burocrática ou administrativa alegados pela apelantes não lhe servem de escusa, pois é pacífico na jurisprudência que essas dificuldades não configuram caso fortuito externo ou força maior, pois integram os riscos inerentes à atividade empresarial, nos termos da Súmula 161 do TJSP.

A mora, portanto, está caracterizada e a sentença foi precisa ao aplicar os efeitos jurídicos dela decorrentes, inclusive a Súmula 543 do STJ, a qual determina a restituição integral dos valores pagos em caso de inadimplemento por culpa do vendedor.

O mesmo vale, é evidente, à comissão de corretagem, sendo igualmente devida sua restituição ao apelado, por força do princípio da reparação integral previsto no art. 944 do Código Civil, única forma de restituir as partes ao “*status quo ante*”.

Quanto à cláusula penal, o contrato previa penalidade para o inadimplemento do comprador, mas não a previu para o inadimplemento da vendedora. Conforme orientação firmada no julgamento do Tema 971 pelo STJ, essa cláusula pode ser aplicada por analogia em favor do promitente comprador, diante da ausência de estipulação recíproca, daí estar correta a aplicação da multa de 20% sobre o valor do contrato, prevista na cláusula terceira, parágrafo segundo, item 1.2 (fls. 26). Nesse sentido, já decidiu

esta Corte, inclusive em processo relativo à ora apelante:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Terreno - Entrega futura - Descumprimento do prazo contratual de entrega - Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização por danos materiais - Sentença que reconhece a ilegitimidade de uma das rés e julga parcialmente procedente a ação com relação às demais - Apelo das rés condenadas - Atraso indubitável - Mora caracterizada - Indenização exigível - Valor da comissão de corretagem embutido no valor do contrato - Alegação de que não houve pagamento - Inovação recursal - Sentença mantida - Apelação desprovida. (TJSP; Apelação Cível 1007942-70.2023.8.26.0322; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lins - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/07/2024; Data de Registro: 30/07/2024)

DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL. CULPA DAS VENDEDORES. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DEVOUÇÃO INTEGRAL DE VALORES. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. SUCUMBÊNCIA PREPONDERANTE DAS RÉS. PARCIAL PROCEDÊNCIA. NÃO PROVIMENTO. I. CASO EM EXAME. 1. Apelação interposta contra sentença de parcial procedência da ação de rescisão de contrato de compra e venda c.c. perdas e danos. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se ocorreu atraso na entrega do imóvel a ensejar a rescisão contratual e a devolução integral de valores, acrescida das perdas e danos. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Há inadimplemento contratual das vendedoras, que atrasaram a entrega do imóvel após o fim do prazo de tolerância de 180 dias, a ensejar a rescisão contratual e a devolução integral de valores, acrescida das perdas e danos. 4. Sucumbência preponderante das requeridas, que devem responder pela totalidade das custas e despesas processuais mais honorários advocatícios. IV. DISPOSITIVO E TESE 5. Apelação conhecida e não provida. Tese de julgamento: "1. 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 integral das parcelas pagas pelo promitente comprador, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor. 2. A devolução dos valores em parcela única após a rescisão do contrato não impede o credor de exigir as perdas e danos." _____ Dispositivo relevante citado: CC, artigos 395 e 475. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 543, Temas 970 e 971; TJSP. Súmulas 1,2 e 3. (TJSP; Apelação Cível 1056091-86.2016.8.26.0114; Relator (a): Pastorelo

Kfourir; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2025; Data de Registro: 13/03/2025)

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual c/c tutela antecipada e restituição de quantia paga. Sentença de procedência. Cerceamento de defesa inócua. Aquisição de fração de unidade imobiliária em regime de multipropriedade. Prazo de entrega firmado em quarenta e oito (48) meses, com tolerância de cento e oitenta (180) dias úteis. É abusiva a cláusula contratual que estabelece o prazo de tolerância para entrega do imóvel em cento e oitenta dias úteis. Aplicação do entendimento firmado no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR 04) nº 0023203-35.2016.8.26.0000 deste E. Tribunal de Justiça. Atraso na entrega verificado o que conduz a rescisão contratual por culpa da compromissária vendedora. Restituição que deve se dar de forma integral e em parcela única. Aplicação da Súmula nº 543 do C. STJ e na Súmula nº 2 do TJSP. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento. (TJSP; Apelação Cível 1002922-46.2020.8.26.0438; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Penápolis - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/03/2022; Data de Registro: 29/03/2022)

Por fim, tendo o apelado decaído de parcela mínima dos pedidos, não compota acolhimento a pretensão de redistribuição do ônus da sucumbência.

Inviável, portanto, o acolhimento de quaisquer dos pedidos da apelante, ficando mantida a r. sentença de origem e majorados os honorários sucumbenciais devidos pela apelante aos patronos do apelado em mais 50%, nos termos do que dispõe o art. 85, § 11, do CPC, observado o teto legalmente previsto.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator