



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405902

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010008-03.2024.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 396 - SPE - LTDA., são apelados NATHALIA ALMEIDA SPURI e DIEGO LEONARDO BUZUTTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 41907

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 1010008-03.2024.8.26.0576

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

ORIGEM: 9ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: ALEXANDRE ZANETTI STAUBER

APTE.: RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 396 - SPE - LTDA.

APDOS.: NATHALIA ALMEIDA SPURI E OUTRO

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. Constatada a culpa exclusiva da vendedora pela rescisão. Imóvel não entregue no prazo previsto, considerada a prorrogação de 180 dias. Não comprovada a realização dos reparos relativos a incorreções verificadas na vistoria realizada pelos compradores. Ônus que cabia à apelante. Correta a determinação de devolução integral dos valores pagos, inclusive, relativos à comissão de corretagem. Vendedora deve responder por todos os prejuízos experimentados pelos compradores, em razão do inadimplemento contratual. Mantida a inversão da multa prevista apenas para hipótese de inadimplemento do comprador. Observado entendimento firmado, pelo STJ, no Tema 971.

Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 223/233, cujo relatório é adotado, proferida na ação ajuizada por NATHALIA

ALMEIDA SPURI e DIEGO LEONARDO BUZUTTI contra RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 396 – SPE - LTDA., que julgou parcialmente procedentes os pedidos para:

“a) DECLARAR rescindido o instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma firmado entre os autores e a requerida por culpa exclusiva da ré. Por consequência, torno definitiva a tutela antecipada concedida às fls. 67/68.

b) CONDENAR a requerida à devolução imediata para os autores da quantia integral dos valores adimplidos, acrescida de multa de 20% (vinte por cento), devidamente atualizada pela tabela prática do Tribunal de Justiça desde cada desembolso e acrescida de juros a contar da citação.” (fls. 231 e 238)

Em razão da sucumbência recíproca, a requerida foi condenada no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação e os autores no pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atribuído ao pedido rejeitado.

A requerida apela às fls. 245/264. Sustenta, em síntese, que, ao contrário do consignado na sentença recorrida, a rescisão decorreu da vontade exclusiva dos compradores. Saliencia a caracterização de preclusão, uma vez que, ao deferir a tutela de urgência, o Juízo “a quo” reconheceu que a rescisão do contrato decorria de culpa dos compradores. Portanto, é descabido o entendimento de que houve atraso na entrega da obra. Observa, ademais, a ausência de mora quanto à entrega das chaves, uma vez que o atraso somente ocorreu porque os autores residiam no exterior. E a troca de ralo não seria motivo suficiente para lhe atribuir culpa pela não entrega formal das chaves e, consequentemente, pela rescisão. Afirma que, na verdade, os compradores adquiriram o imóvel que não habitariam, por residirem no exterior, e pretendiam revendê-lo, como forma de investimento em razão da valorização imobiliária, mas, ante a impossibilidade de alienação, resolveram reivindicar a devolução de todas as quantias buscando lhe atribuir a responsabilidade pela rescisão. Alega a necessidade de aplicação das regras prevista na Lei nº 13.786/18 e contrato, que previa a retenção de 50% dos valores pagos e comissão de corretagem. Afirma, também, o descabimento da inversão da cláusula

penal de 20%.

Recurso tempestivo, com preparo e respondido.

É o relatório.

A ação foi ajuizada, pelos apelados, sob alegação de que as partes firmaram instrumento particular de compromisso de compra e venda de unidade autônoma para entrega futura e outras avenças, em 18/10/2020, pelo valor de R\$ 396.900,00. Contudo, ao realizarem a vistoria no imóvel, os apelados verificaram diversas irregularidades e a apelante se comprometeu a efetuar as adequações em 180 dias. Alegaram que o prazo de entrega havia sido estendido, ultrapassando o período permitido à prorrogação. Requereram o deferimento de tutela de urgência e, ao final, a procedência para declarar a resolução do contrato, em razão da mora da apelante, com a restituição dos valores pagos e imposição da multa de 50% sobre o valor adimplido, assim como danos morais.

A tutela de urgência foi deferida (fls. 67/68).

A apelante contestou (fls. 79/99). Aduziu, em síntese, a preclusão do pedido, em razão do reconhecimento, pelo Juízo “a quo”, da culpa dos apelados pela rescisão. Afirmou, também, a ausência de mora na entrega da obra, salientando que a rescisão decorria de mera desistência dos apelados e as eventuais incorreções apresentadas não inviabilizam a entrega das chaves, nem impediam a utilização do imóvel.

Os apelados apresentaram réplica.

As partes manifestaram desinteresse na dilação probatória e sobreveio a sentença apelada.

Primeiramente, não há se falar em preclusão quanto à questão relativa à culpa dos apelados, mencionada na decisão que deferiu a tutela de urgência.

Isto porque não houve julgamento de mérito naquele momento, mas apenas o deferimento da tutela de urgência. Portanto, nem sequer cabia a interposição, pelos apelados, de agravo de instrumento para questionamento apenas da fundamentação utilizada, que não seria conhecido, ante a ausência de

interesse processual, uma vez que a tutela de urgência havia sido deferida e a questão relativa à culpa pela rescisão seria apreciada definitivamente, pelo Juízo “a quo”, na sentença.

No mais, ao contrário do alegado, a rescisão do contrato não decorreu da culpa dos apelados, mas da apelante.

Não há controvérsia sobre o termo final, 26/02/2024, para a entrega do imóvel, nem sobre o não recebimento das chaves pelos apelados em razão da necessidade de algumas correções, conforme se depreende inclusive da contestação (fls. 86, 138/140).

Por outro lado, cabia à apelante a comprovação de que essa data não foi observada, em decorrência de fatos imputáveis aos apelados, o que não se verificou.

Ora, os apelados afirmaram que, após a realização da vistoria, não foram informados sobre a finalização da obra (fls. 03/04). E a apelante, por sua vez, não comprovou a realização de todas as correções solicitadas, nem que comunicou os apelados formalmente para realizarem nova vistoria, o que era imprescindível. Aliás, em mensagem trocada entre as partes, ainda, mencionou que faltava um ralo (fls. 87).

Observe-se que a apelante tinha obrigação de entregar o imóvel com todas as correções solicitadas, cuja necessidade ficou evidenciada, tanto que se comprometeu a providenciá-las. Aliás, apesar de mencionar que faltava apenas um ralo, não há prova disso, até porque os apelados não foram notificados para realizarem nova vistoria.

Outrossim, não lhe socorre a alegação de que as incorreções encontradas não inviabilizam a entrega das chaves, nem o uso do imóvel, uma vez que as chaves não foram entregues em razão dessas inconsistências, as quais tinha obrigação de corrigir e, inclusive, assumiu essa obrigação, conforme se depreende dos autos.

Portanto, tendo em vista seu inadimplemento contratual, está correta a devolução de todos os valores pagos, inclusive, da comissão de corretagem, uma vez que a apelante deve responder por todos os prejuízos experimentados pelos apelados, em razão da rescisão em questão, que decorreu de sua culpa exclusiva.

Outrossim, inexistente justificativa ao afastamento da aplicação da multa contratual, prevista, apenas, à hipótese de inadimplemento do comprador, que aliás foi consideravelmente reduzida pelo Juízo “a quo”, uma vez que em conformidade com entendimento firmado, pelo Superior Tribunal de Justiça, no Tema 971.

Em razão do desprovimento deste recurso e apresentação de contrarrazões, nos termos do § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios, devidos pela apelante, são elevados para 12% sobre o valor da condenação.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários observo que tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Saliento ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto, desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima.

COELHO MENDES
Relator