



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000414353

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014827-47.2023.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante NIVALDO FERREIRA DE SOUZA, é apelado URB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 30 SPE LTDA.

ACORDAM, em 9ª 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 Exmos. Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 29 de abril de 2025

LUIS FERNANDO CIRILLO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1014827-47.2023.8.26.0566

Juízo de origem: São Carlos – 4ª Vara Cível

Recorrente(s): NIVALDO FERREIRA DE SOUZA

Recorrido(a)(s): URB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 30 SPE LTDA

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Eduardo Cebrian Araújo Reis

Voto nº 2.064

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. Insurgência do autor contra sentença de parcial procedência. Atraso na entrega do empreendimento. Descumprimento contratual da ré não configurado. Prazo contratual de 4 (quatro) anos a partir do alvará de construção que já estava em curso na data da assinatura do contrato. Rescisão. Possibilidade. Súmulas 1 e 3 deste E. Tribunal de Justiça. Aplicação da Lei nº 13.786/2018. Restituição parcial dos valores pagos, com desconto de 20%, nos termos do contrato. Lucros cessantes e danos morais indevidos. Sucumbência recíproca. Sentença mantida. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 132/136, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial para *“declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, sendo devida a restituição ao autor de 80% do valor efetivamente desembolsado, em uma única parcela, bem como a restituição dos valores pagos a título de tributos e encargos, corrigido pela tabela prática do TJSP desde o desembolso e com incidência de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, deduzida a comissão de corretagem”*.

Pleiteia o recorrente a devolução da totalidade dos valores pagos, assim como a condenação da ré em lucros cessantes e danos morais.

Para tanto, sustenta, em síntese, que houve descumprimento contratual pelo elevado atraso na conclusão da obra. Aduz que a ré não comprovou a entrega efetiva do lote. Defende o cabimento dos lucros cessantes, uma vez que os danos são presumidos em razão do atraso, consoante Súmula nº 162 deste E. Tribunal de Justiça, que deve ter por termo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

inicial a data da assinatura do contrato. Alega que sofreu danos morais indenizáveis, a teor do disposto nos artigos 186 e 927 do CC. Requer a modificação da sucumbência. Pugna pelo provimento do apelo.

O recurso, sem preparo em razão da gratuidade da justiça concedida à parte recorrente, foi respondido (fls. 175/179).

Sustenta a parte recorrida que a sentença não merece reparo.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 183).

É o relatório.

De saída, anoto que a ré se mostrou conformada com os termos da sentença, quanto à rescisão contratual e à devolução parcial de valores.

No mérito, propriamente dito, depreende-se dos autos que as partes firmaram compromisso de venda e compra de imóvel em 29/05/2022 (fls. 25/45), tendo como objeto a aquisição de um lote de nº 26, quadra 14 do Loteamento Aparecida Garden.

Contudo, o autor, alegando atraso na entrega do imóvel, optou pela rescisão do contrato.

Incontrovertida a possibilidade de desfazimento do negócio, mediante retenção de parte dos valores pagos, em consonância com as Súmulas 1 e 3 desta E. Corte:

“Súmula 1: O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

“Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.”

No caso em apreço, o valor do negócio foi entabulado em R\$ 84.000,00. O requerente alegou que pagou 16 parcelas de R\$ 619,85, no valor total de R\$ 9.917,60 (fls. 02).

A Lei nº 13.786/2018, por sua vez, incidente na hipótese, e que acrescentou o mencionado artigo 32-A à Lei nº 6.766/79, que trata do parcelamento do solo urbano, tem a seguinte redação:

“Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

I - em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II - em loteamentos com obras concluídas: no

prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

§ 2º Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, dispensada essa comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 32 desta Lei.

§ 3º O procedimento previsto neste artigo não se aplica aos contratos e escrituras de compra e venda de lote sob a modalidade de alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.”

Como mencionado, o contrato foi celebrado na vigência da Lei do Distrato, que constitui lei especial, sendo de se supor, portanto, que o legislador estabeleceu critérios próprios para a regulação da devolução dos valores pagos no caso de rescisão do contrato por culpa do comprador.

O critério legal especial deve prevalecer sobre o acerto judicial, até porque este, para ser implementado, dependeria necessariamente do recurso a alguma norma legal.

E o contrato estabeleceu, além de outras deduções, o desconto de 20% sobre os valores pagos (cláusula 6.1.2., “b” – fls. 30).

O alegado atraso na entrega do empreendimento, ou seja, mora da vendedora, não restou configurado, isso porque o contrato foi celebrado em 29/05/2022 e a entrega do loteamento estava prevista para 4 anos contados da data do alvará de construção, que foi expedido em 20/04/2022 (fls. 80), ou seja, em data anterior à celebração do negócio.

Como bem lançado pelo D. Magistrado:

“De fato, há previsão contratual de que a conclusão das obras se dará em quatro anos após a expedição do alvará (fls. 27/28), inexistindo atraso que justifique a imposição de culpa pela rescisão à parte requerida.

Nesse aspecto, não se observa abusividade na disposição contratual que delimita o termo final, notadamente porque o alvará de construção foi emitido em momento anterior à assinatura do contrato (fl. 80),



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

não se tratando de evento futuro e incerto”.

Embora se reconheça abusividade ao condicionar a entrega do empreendimento a um evento futuro e incerto, no caso específico, quando da assinatura do contrato o prazo já estava fluindo o que se mostra mais benéfico ao consumidor.

Destarte, não há falar em inadimplemento da ré e, por via de consequência, em lucros cessantes ou mesmo indenização por danos morais.

Por fim, a sucumbência foi recíproca, conforme disposto no artigo 86 CPC, ambas as partes sucumbiram em seus pleitos e ficaram proporcionalmente vencidas.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se para 15% sobre o valor da condenação os honorários advocatícios fixados em favor do patrono da ré, observada a gratuidade concedida ao autor.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR