



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415153

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001685-06.2024.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que é apelante JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, é apelado JOAO VICTOR MARCHI MOREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ALVARO PASSOS

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 50097/TJ–Rel.: Álvaro Passos – 2ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1001685-06.2024.8.26.0286 – dg/j.v
Apelante: JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Apelado: JOAO VICTOR MARCHI MOREIRA
Comarca: Itu – 2ª Vara Cível
Juiz(a) de 1º Grau: Karla Peregrino Sotilo

EMENTA

JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE – Dilação probatória – Desnecessidade – Cerceamento de defesa – Não ocorrência – Preliminar rejeitada – Recurso improvido.

SUSPENSÃO PROCESSUAL – Alega necessidade de suspensão, ante a decisão proferida no processo nº 1002203-30.2023.8.26.0286 movido pelo Jardim Monte Rei em face da CIS - Companhia Ituana de Saneamento – Não acolhimento – Autor que não faz parte daquele feito – Conexão ou questão prejudicial – Não ocorrência – Preliminar rejeitada – Recurso improvido.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Rescisão – Incidência do Código de Defesa do Consumidor – Aplicação das Súmulas nºs 1 e 2, desta Corte – Excludentes de responsabilidade, período pandêmico – Não ocorrência – Fortuitos internos decorrentes do risco da atividade – Sumula 161, desta Corte – Lei n.9.514/97 que não afasta a incidência da legislação consumerista – Inadimplemento das vendedoras – Ocorrência – Retorno das partes ao “status quo ante” – Restituição da integralidade das parcelas pagas pelo comprador, de forma imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor – Inteligência dos arts. 51, IV, § 1º, III e 53, ambos do CDC – Lei 14.905/2024 – Aplicação – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls.365/374, cujo relatório se adota, que, nos autos da ação de rescisão contratual, julgou parcialmente procedente o pedido para: “(...)Diante do exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos deduzidos na

inicial, para: 1) DECLARAR rescindido o compromisso de compra e venda de imóvel com parcelamento de preço e alienação fiduciária em garantia, firmado entre as partes em 19/10/2019, relativo ao lote 32 da quadra 12, por culpa exclusiva da ré; 2) CONDENAR a ré a restituir ao autor todos os valores pagos, incluindo sinal, parcelas e documentação, cujo montante deverá ser comprovado por ocasião do cumprimento de sentença, atualizada pelo IPC - FIPE, índice pactuado entre as partes, desde o desembolso, e acrescido de juros de mora, a partir da citação (fls. 119, 12/04/2024); Até a data do ajuizamento da ação, a correção monetária será calculada pelo índice pactuado, quando então passará a apurada com base na tabela prática divulgada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e os juros de mora, em todo caso, no percentual de 01% ao mês; ambos até a data limite de 27/08/2024. Com o advento da Lei nº 14.905/2024, que alterou as regras de incidência de juros e correção monetária, a partir de 28/08/2024, a correção monetária será apurada pelos índices do IPCA-E (artigo 389, parágrafo único, do Código Civil) e os juros moratórios, pela taxa legal, correspondente à taxa referencial da Selic, descontado o índice utilizado para a atualização monetária (IPCA-E), nos termos do artigo 406, do Código Civil. Com o ônus da sucumbência, arcará a ré com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios ao patrono da parte adversa que fixo em 10% sobre o valor da condenação.(...)”.

Irresignada, a demandada recorre. Diante das razões de fls.379/406, pugna pela alteração do decidido. Preliminarmente, alega cerceamento de defesa, pelo julgamento antecipado da lide; necessidade de suspensão processual, ante a decisão proferida no processo nº 1002203-30.2023.8.26.0286. No mérito, em síntese, alega a inaplicabilidade do CDC; contrato rescindido sem culpa da Apelante, mas em decorrência de erros da administração pública e da Pandemia de COVID-19: arts.186, 393, 402, 403, 421, 927 e 944 do CC e art. 373, II do CPC; a alteração da correção monetária em sentença.

Com a resposta, subiram os autos.

Em seguida, o recurso foi remetido para julgamento.

É o relatório.

Como tenho decidido reiteradamente, tratando-se de matéria primordialmente de direito e havendo elementos suficientes para a formação de convicção do julgador, dispensável a dilação probatória, não havendo falar-se em cerceamento de defesa decorrente do julgamento antecipado da lide.

Neste sentido, já me posicionei:

JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE – Existência de prova suficiente para a formação da convicção do juiz – Não caracterização de cerceamento de defesa – Preliminar rejeitada – Recurso das autoras parcialmente provido, improvido o da ré (Voto nº 7122 – Apelação Cível nº 662.348-4/0-00).

Igualmente, não é o caso de suspensão processual.

O autor não faz parte daquela ação mencionada. Inexiste, como bem mencionado, em sentença, conexão ou questão prejudicial.

Quanto ao mérito, a MM. Juíza houve por bem em determinar a rescisão contratual, com a devolução dos valores pagos, ante a caracterização de inadimplemento da demandada, o que deve prevalecer.

Transcreve-se, por oportuno: “(...)Observa-se que nem mesmo o prazo duplamente prorrogado foi observado, vez que na

mencionada ocasião, as obras estavam longe de serem concluídas (ausência de calçadas), não sendo entregue até a presente data. No mesmo raciocínio, os entraves administrativos impostos pela Companhia Ituana de Saneamento, não justificam o descumprimento do prazo de entrega do empreendimento, eis que se encontram dentro do risco do empreendimento. (...)”.

Daí porque a rescisão é medida que se impõe e a Lei 9.514/97, diferentemente do alegado, não impede a aplicação da legislação consumerista.

Assim, é certo que o consumidor está autorizado pelo ordenamento jurídico pátrio a pleitear a rescisão contratual e a devolução imediata dos valores pagos, considerando-se abusiva e, portanto, nula, toda e qualquer cláusula que exclua o direito à devolução das parcelas pagas, que imponha dedução de elevado percentual ou, ainda, que condicione a forma de devolução, já que evidentemente colocam o consumidor em situação de desvantagem exagerada (art. 51, IV, do CDC). Aliás, este é o entendimento já consolidado por súmula desta 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.

A devolução das parcelas é mera consequência e reflexo da rescisão do contrato, sob pena de ofensa à norma prevista pelo art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, que dispõe serem nulas de pleno direito as cláusulas que estabelecem a perda total das parcelas pagas em benefício do credor, em contratos de compra e venda, rescindidos em razão de inadimplemento.

Nesse contexto, a devolução das parcelas pagas, de uma só vez, desde logo, é mera consequência do inadimplemento.

E, conforme mencionado na r.decisão singular, tem aplicação a Súmula nº 2, editada por este Egrégio Tribunal de Justiça, a qual dispõe que: “A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”

As excludentes de responsabilidade, inclusive quanto ao período pandêmico, devem ser afastadas, pois envolvem fortuitos internos decorrentes do risco da atividade.

Neste sentido a súmula Súmula 161, desta C.Corte: “Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente.”

Mediante a existência da inadimplência da requerida, quanto ao prazo para a entrega do bem, há a necessidade da devolução total do valor pago pelos adquirentes.

Neste sentido, a Sumula 543, do Colendo Superior Tribunal de Justiça, também, mencionada em sentença: “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 das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.

Por fim, não merecer prosperar a assertiva

quanto à correção monetária, eis que vigente a Lei 14.905/2024.

Assim já se decidiu:

Apelação. Ação de atraso na entrega de imóvel. Compromisso de compra e venda de bem imóvel, consistente em lote de terreno. Pretensão dos compradores de inversão de multa contratual, lucros cessantes e devolução de IPTU. Atraso na entrega do imóvel (finalização das obras de infraestrutura do loteamento). Sentença de parcial procedência para reconhecer a mora contratual da ré, condenando-a ao pagamento de lucros cessantes (0,5% do valor atualizado do contrato ao mês de jan/2021 até a entrega do imóvel), multa contratual (R\$ 10.538,94, atualizada desde 30/11/2018), restituição de valores pagos a título de IPTU. Recurso da ré que comporta parcial conhecimento e merece prosperar parcialmente. Compromisso de compra e venda firmado em 30/11/2018. Obras de infraestrutura do loteamento que deveriam ser entregues até 06/05/2020. Compradores que não pretendem a rescisão do contrato. Recurso não conhecido em relação a pretensão de aumento de taxa de retenção pois não determinada rescisão do contrato e devolução de valores pagos. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor, pois a alienação fiduciária não se aperfeiçoou por ausência de registro imobiliário. Não incidência da tese firmada no Tema 1095 do C. STJ ao presente caso, por não se tratar de resolução do contrato por inadimplemento dos compromissários compradores. Atraso incontroverso, indicando a ré que em 2024 anda estava realizando reparos e finalizações na obra de infraestrutura do loteamento. Prorrogação do prazo para até quatro anos que não tem cabimento, porque se refere ao prazo firmado entre vendedora e o Poder Público Municipal, não alterando unilateralmente o contrato de compra e venda. Alegação de atraso decorrentes da pandemia de Covid-19, alterações pela Administração Pública e problemas com a companhia de saneamento. Justificativa para o atraso que não configura caso fortuito ou força maior (Súmula 161 deste Tribunal). Cobrança de encargos do imóvel (IPTU). Abusividade da cláusula que transfere ao comprador o pagamento de IPTU a partir do contrato. Possibilidade de cobrança do adquirente apenas após efetiva imissão na posse após a finalização das obras de infraestrutura, que não ocorreu. Pretensão de reversão de cláusula penal e lucros cessantes. Impossibilidade (Tema 970 do STJ).

Lote de terreno sem edificação, sem valor de uso, descabendo tanto taxa de fruição quanto lucros cessantes. Inversão da cláusula penal, conforme entendimento firmado pelo STJ em recurso repetitivo (Tema 971, REsp 1.614.721/DF) que independe de rescisão ou manutenção do contrato, bastando a inadimplência contratual. Multa em favor dos autores devida (R\$ 10.538,94, atualizada desde 30/11/2018). Contrato que previa expressamente a adoção do IPC-FIPE para correção monetária e estipulava taxa de juros de 0,6540% ao mês. Conforme arts. 389, parágrafo único e 406 do CC (redação dada pela Lei 14.905/2024), uma vez convencionados índice de correção monetária e taxa de juros em contrato, os mesmos devem ser respeitados. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência alterada. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. Apelação cível número 1002269-10.2023.8.26.0286. Relator(a): L. G. Costa Wagner. Comarca: Itu. Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 31/01/2025. Data de publicação: 31/01/2025.

Para fins recursais, fixo em 2% o valor da verba sucumbencial, o que deve ser acrescido à quantia fixada em sentença.

E outros fundamentos são dispensáveis, diante da adoção dos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado. Vale, ainda, lembrar que ao juiz cabe decidir a lide, apontando os fundamentos que lhe pareçam suficientes para embasar a conclusão a que chega, não sendo necessário que aprecie todos os argumentos articulados pelas partes, o que não representa vício ou mácula do julgado.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que seu julgamento será efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que, nessa espécie de recurso, não cabe sustentação oral.

Pelo exposto, **nego provimento** ao recurso.

ALVARO PASSOS
Relator