



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427895

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000024-51.2023.8.26.0601, da Comarca de Socorro, em que são apelantes/apelados SILVIA MARIA DE MORAES DUARTE e JOÃO CALOS MARQUES DUARTE, é apelada/apelante MARIA CRISTINA LOPES COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto: 11031

Apelação Cível: 1000024-51.2023.8.26.0601

Apelante/Apelado: Silvia Maria de Moraes Duarte e outro

Apelado/Apelante: Maria Cristina Lopes Costa

Origem: Socorro

Juiz(a) sentenciante: Dr(a). Erika Silveira De Moraes Brandao

Direito Civil. Apelação. Contratos. Recurso desprovido.

I. Caso em Exame. Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, declarando a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel e determinando a devolução de valores pagos, com atualização e aplicação de multa contratual.

II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se a rescisão contratual ocorreu por culpa da vendedora, que não cumpriu o prazo de entrega do imóvel, ou dos compradores, que não efetuaram o pagamento da segunda parcela do contrato.

III. Razões de Decidir. 3. A sentença recorrida não comporta reparo, pois as obrigações contratuais deveriam constar do contrato escrito, não sendo admitida alteração verbal. 4. Não há previsão contratual para o prazo de entrega do imóvel, e a questão já foi decidida em outro processo, estando acobertada pela coisa julgada. A inadimplência dos compradores está configurada, justificando a aplicação da multa contratual.

IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A rescisão contratual não pode ser atribuída à vendedora na ausência de previsão escrita de prazo de entrega. 2. A inadimplência dos compradores justifica a aplicação da multa contratual.

Vistos.

Trata-se de Recurso de Apelação interposto em razão da sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, nas seguintes linhas: *“POSTO ISSO, julgo procedente em parte a ação, com fundamento no art. 487, I, do CPC, e I) DECLARO rescindido o contrato de fls.12/19, restabelecendo as partes ao "status quo ante", cabendo à requerente proceder à devolução do valor*

pago pelos requeridos (R\$128.000,00) com atualização pela tabela prática do TJSP desde o desembolso, permitindo-se o abatimento da multa contratual e da indenização por perdas e danos a seguir descritas; II) CONDENO os requeridos, solidariamente, a) a restituírem à requerente o valor de R\$ 12.000,00, relativo à comissão de corretagem, atualizado monetariamente da mesma forma supradescrita e com acréscimo de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação e b) ao pagamento da multa contratual prevista na cláusula 10.3, no importe de 20% do valor atualizado do contrato.”.

Apelam os réus (fls. 152/165), sob o argumento de que adquiriram um imóvel junto à apelada em 29/05/2020, e que lhes fora informado que a data de entrega seria em 90 (noventa) dias, o que não ocorreu.

Sustenta, assim, que a rescisão se deu por culpa da vendedora, que não cumpriu o prazo combinado, em não observância aos ditames da Súmula 161 do TJ. Requereu a reforma da r. sentença, com a improcedência dos pedidos iniciais.

Contrarrazões às fls. 169/173.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Inicialmente, relevante fazer menção à escorreita tramitação do feito em primeiro grau de jurisdição sob a presidência da MMª Juíza de Direito Dr(a). Erika Silveira De Moraes Brandao.

Em continuidade, não conheço da peça processual protocolada pela parte autora sob a denominação de “Recurso Adesivo”, pois, além

de ser intempestiva, visa impugnar a decisão interlocutória de fl. 191, e não a r. sentença, o que não pode ser admitido.

Pois bem.

Os requeridos buscam a reforma da r. sentença que julgou o pedido dos autores parcialmente procedentes, sob o fundamento de que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva da apelada, que não observou o prazo assinalado para entrega do imóvel.

Contudo, a sentença recorrida não comporta reparo diante da fundamentação que é aqui adotada como razão de decidir segundo permite o art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Isto porque, as questões trazidas nos autos e novamente apresentadas com as razões recursais foram bem decididas nos exatos termos dos trechos que ora se transcrevem:

“Ambos os litigantes concordam com a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel entabulado entre eles em 29/05/2020, conforme fls.12/19, restando definir quem infringiu as cláusulas pactuadas e que, portanto, deverá arcar com as consequências daí advindas.

Enquanto a requerente alega que a rescisão foi motivada pela ausência de pagamento da segunda parcela do contrato (R\$100.000,00), estipulada na cláusula 3.3, os requeridos afirmam que o descumprimento contratual se deu por parte culpa da vendedora que atrasou a expedição do “habite-se” e na regularização da matrícula do imóvel, de modo que não foram imitados na posse do bem no prazo supostamente assumido pela demandante de forma verbal (60 dias).

Primeiramente, há que se destacar que todas as obrigações assumidas deveriam constar do contrato escrito, mesmo que mediante adendo, não sendo admitida alteração verbal de

instrumento firmado por escrito.

Além disso, a questão do prazo para a entrega do imóvel aos compradores foi objeto de julgamento no processo n.º 1000318-74.2021.8.26.0601, estando acobertada pela coisa julgada: “Não há no documento assinado em 29.05.2020 previsão de prazo para entrega do bem e nenhuma notificação foi feita pelos autores aos réus neste sentido (...) Desta forma, não há como reconhecer que qualquer quebra de cláusula contratual se no contrato não há previsão para finalização das obras, estas sim previstas no negócio firmado, e nem prazo para a imissão dos autores no imóvel” (fl.38).

Portanto, não há como reconhecer infringência contratual por parte da requerente, no que diz respeito ao suposto prazo para imissão na posse dos compradores e, por conseguinte, se torna inviável acolher quaisquer dos pedidos contrapostos formulados pelos requeridos.

Em relação aos pedidos da autora, verifica-se que há cláusula expressa obrigando os compradores ao pagamento do restante do preço, no prazo de 65 (sessenta e cinco) dias, a contar da entrega da matrícula n.º 16.703 com a devida averbação da construção do imóvel: “3.3 R\$100.000,00 através de financiamento bancário, pela agência do Banco Caixa econômica Federal, localizada na cidade de Socorro SP, com prazo máximo de 65 dias, para a liberação do pagamento, após a entrega dos documentos descritos na Clausula 2 (parágrafo único)” “Cláusula 2 (...) PARÁGRAFO ÚNICO: imóvel ora negociado não se encontra com documentação necessária para financiamento bancário, e não se encontra averbado a matrícula, logo após a assinatura deste instrumento o proprietário se compromete a dar entrada no habite-se e a averbação da matrícula, ficando os compradores pendentes dos mesmos, com a liberação imediata do financiamento”.

A requerente comprovou ter comunicado aos requeridos a liberação dos documentos para obtenção do financiamento em 18/02/2023 (fls.24/31), além de tê-los notificado via cartório de registro acerca de tal situação em 14/04/2021 (fls.32/35).

Apesar disso os demandados quedaram-se inertes, deixando transcorrer o prazo de 65 dias previsto em contrato sem realizar o pagamento devido.

Desta forma, verifica-se configurada a inadimplência contratual dos requeridos, sendo-lhes aplicável a multa prevista na cláusula 10.3: “Sendo necessária medida judicial para a rescisão contratual ficará também os COMPRADORES sujeito ao pagamento de multa equivalente a Vinte por cento (20%) sobre o total e atualizado da promessa, despesas de cobrança e constituição em mora e custas processuais, além de honorários advocatícios da ordem de vinte por cento(20%) sobre o valor da causa.”

Logo, como muito bem pontuado na r. sentença, o alegado prazo para entrega do imóvel não constou do instrumento, não tendo os apelantes se desincumbido do ônus de comprovar qualquer atraso por parte dos apelados, conforme já reconhecido nos autos do processo n.º 1000318-74.2021.8.26.0601, estando acobertada pela coisa julgada.

Por outro lado, o descumprimento de sua parte das obrigações está bem demonstrado, o que ensejou a rescisão do contrato com a aplicação da multa prevista.

Dessa forma, resta claro que o arcabouço probatório é suficiente para sustentar a narrativa desenvolvida pelos autores, notadamente a farta prova documental juntada.

Portanto, fica a r. sentença mantida, inclusive por seus próprios fundamentos, que adoto como razão de decidir segundo permite o art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sem majoração dos honorários advocatícios, posto que fixados em seu patamar máximo.

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

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator(a)
Assinatura Eletrônica