



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429670

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003869-48.2023.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que é apelante FELIPE RAIMUNDO RIBEIRO, é apelado SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003869-48.2023.8.26.0292

Comarca: Jacareí (3ª Vara Cível)

Apelante: Felipe Raimundo Ribeiro.

Apelado: Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Voto nº 31.898

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS IMOBILIÁRIOS. RECURSO DESPROVIDO. Apelação interposta contra sentença que julgou procedente o pedido para constituir título executivo, obrigando a ré a restituir valores pagos, atualizados e acrescidos de juros de mora a partir do trânsito em julgado. A duplicidade na cobrança de parcelas não configura inadimplemento contratual apto a ensejar rescisão por culpa da vendedora. A rescisão contratual decorre da desistência do comprador, sem descumprimento contratual pela vendedora, conforme evidenciado nos autos. Juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado, conforme Tema 1002 do STJ. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 233/235, de relatório adotado, que julgou procedente o pedido “*para o fim de constituir o título executivo, com obrigação da ré de restituir os valores acima mencionados, devendo a importância ser atualizada monetariamente, pela tabela prática de atualização de débitos judiciais do Tribunal de Justiça, e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. Em razão da sucumbência, condeno o vencido ao*

pagamento de despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação.”

Sobrevieram embargos de declaração (fls. 238/240 e 260/263), acolhidos os primeiros “*para alterar o início da contagem dos juros de mora, que passam a ser a partir do trânsito em julgado, nos termos do Tema nº 1.002 do STJ, aplicável ao caso, já que, conforme fundamentação apresentada na sentença, não se acolheu a tese de culpa da ré e, sim, foi reconhecido o direito de desistência do negócio*” e rejeitados os últimos (fls. 257 e 264).

Inconformado, o autor apelou, alegando, em síntese, que a resolução do contrato se deu por culpa exclusiva da ré, incidindo os juros de mora do desembolso.

Contrarrazões a fls. 282/289.

Os autos foram distribuídos à C. 30ª Câmara de Direito Privado, que não conheceu do recurso, determinando a redistribuição a esta C. 32ª Câmara de Direito Privado (fls. 294/298).

É o relatório.

De início, nos termos do §2º, do artigo 4º, da Lei Estadual nº 11.608/2003, que regula o recolhimento do preparo recursal, no caso de recurso de apelação, o preparo deve corresponder a 4% sobre o valor da condenação, nas hipóteses em que haja condenação líquida, como no caso em apreço.

Desse modo, correto o preparo recolhido com base

no valor da condenação (fls. 277/278 e 334/335), e não sobre o valor da causa (fl. 290).

Quanto ao mérito, o autor ajuizou ação monitória com o objetivo de reaver os valores pagos pela aquisição do imóvel descrito na exordial, sob o argumento de suposto inadimplemento contratual por parte da vendedora (cobrança em duplicidade).

No entanto, tal alegação não se sustenta. A alegada duplicidade na cobrança de parcelas não configura, por si só, inadimplemento contratual apto a ensejar a rescisão do contrato por culpa da vendedora, tampouco compromete a confiança entre as partes. Como se observa no e-mail de cobrança de fl. 40, a própria vendedora advertiu expressamente que, *“caso já tenha recebido o seu boleto ou efetuado o pagamento, favor desconsiderar este”*, evidenciando a ausência de má-fé ou conduta abusiva.

O que se verifica, na verdade, é o arrependimento do adquirente, que optou por desistir da compra do imóvel, sem que tenha havido descumprimento contratual por parte da vendedora.

Assim, mantem-se o fundamento da rescisão contratual na desistência do comprador.

Por consequência, e de acordo com o Tema 1002 do C. Superior Tribunal de Justiça, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.

Conforme a tese firmada: *“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Deixo de majorar a verba honorária, como determina o artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois arbitrada em favor do patrono do apelante, aqui vencido.

J. B. PAULA LIMA

— **RELATOR** —