



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430554

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004104-50.2024.8.26.0269, da Comarca de Itapetininga, em que é apelante LOTEAMENTO RESIDENCIAL LISBOA – ITAPETININGA LTDA, é apelada VILMA MONTANHOLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004104-50.2024.8.26.0269

Comarca: Itapetininga

Apelante: Loteamento Residencial Lisboa – Itapetininga Ltda

Apelado: Vilma Montanholi

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Diego Migliorini Júnior

VOTO Nº 11745/2025 (EMG)

APELAÇÃO – Promessa de compra e venda de imóvel – Ação de rescisão de contrato cumulada com pedidos de restituição de valores e indenização por dano moral – Sentença de procedência – Apelo do réu – Preliminar de sentença extra petita rejeitada – Art. 200, par.un., CPC – Produção de efeitos da desistência após a homologação judicial, não ocorrida no caso em apreço – Aquisição de lotes em empreendimento imobiliário – Prazo estipulado para conclusão da obra em 03/01/2024, já acrescido do prazo de tolerância de 180 dias, único admitido por este E. Tribunal e pelo C. STJ para efeito de prorrogação – Conclusão da obra meses depois, em 09/05/2024 – Réu que não comprovou de forma concreta o real impacto das consequências da pandemia na evolução da obra – Rescisão do contrato por culpa do réu reconhecida – Restituição dos valores cabível a fim de garantir o retorno ao status quo ante – Termo inicial dos juros de mora desde a citação, e não desde o trânsito em julgado, porquanto se trata de responsabilidade contratual – Litigância de má-fé não caracterizada – Condutas praticadas adstritas ao exercício regular do direito postulatório – Sentença mantida – Honorários de sucumbência majorados – Recurso IMPROVIDO

Trata-se de apelação interposta por **LOTEAMENTO RESIDENCIAL LISBOA – ITAPETININGA LTDA** em face de **VILMA MONTANHOLI** contra a r. sentença proferida a fls. 286/290, que julgou procedente a pretensão inicial para declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes e condenar o réu a devolver de forma simples os valores efetivamente pagos pela autora, a pagar o valor de R\$ 10.000,00 a título de dano moral e a arcar com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação.

Os embargos de declaração opostos pelo réu a fls. 293/296 foram rejeitados na decisão prolatada a fls. 297.

Em suas razões recursais a fls. 300/324, o réu sustenta que (i) a autora desistiu do pedido de indenização por dano moral; (ii) o prazo máximo para a execução das obras e serviços é de 48 meses, contados a partir da data do registro do empreendimento; (iii) a conclusão da obra ocorreu dentro do prazo estipulado pelo Decreto Municipal que aprovou o empreendimento; (iv) a Cláusula 8.1.1 prevê a possibilidade de prorrogação adicional do prazo em casos de embargos pelo Poder Público, caso fortuito e/ou força maior, como ocorre no presente caso, em razão dos impactos da pandemia de Covid-19; (v) a rescisão contratual foi uma escolha exclusiva da parte autora, que agora busca transferir a responsabilidade por sua própria decisão; (vi) a inaplicabilidade da legislação consumerista ao caso em apreço, porquanto a pactuação ocorreu sob a égide da Lei do Distrato; (vii) as disposições do artigo 32-A da referida lei incidem no caso em apreço, pois a rescisão do contrato ocorreu por culpa do adquirente; (viii) os juros de mora incidem desde o trânsito em julgado, na esteira da tese firmada no julgamento do Tema 1002 do C. STJ. Pugna o provimento do recurso e, por conseguinte, a reforma da sentença.

Recurso tempestivo e preparado.

Nas contrarrazões a fls. 333/339, a autora postula a manutenção da sentença e a condenação do réu nas penas de litigância de má-fé.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De proêmio, rejeito a preliminar de sentença *extra petita* arguida

pelo réu sob o argumento de desistência do pedido de indenização por dano moral, porquanto não houve qualquer pronunciamento judicial a respeito, tal como determina o parágrafo único do artigo 200 do Código de Processo Civil, segundo o qual “*a desistência da ação só produzirá efeitos após homologação judicial*”.

No mérito, o recurso **NÃO** comporta **PROVIMENTO**.

Consoante se depreende dos instrumentos carreados a fls. 20/47 e 48/75, as partes celebraram na data de 01/08/2023 contrato de promessa de compra venda de imóvel, tendo como objeto os lotes de nº 35 e 36, situados na Quadra H, do empreendimento Residencial Lisboa – Etapa 1.

O item 8.1 da cláusula intitulada “*da conclusão da obra*” prevê a execução da obra “*no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do lançamento do loteamento, ocorrido em 07 de julho de 2021*”, findado na data de 07/07/2023.

Considerando que este E. Tribunal de Justiça e a Instância Superior apenas reputam lícito o prazo de tolerância de 180 dias, a obra deveria ter sido concluída impreterivelmente até a data de 03/01/2024. Contudo, o próprio réu confessa o atraso, uma vez que a conclusão apenas ocorreu em 09/05/2024.

Malgrado o réu invoque caso fortuito e força maior para justificar o atraso, não se desincumbiu do ônus de comprovar de maneira concreta e específica o real impacto dos efeitos do período pandêmico na evolução da obra, na forma do inciso II do artigo 373 do Código de Processo Civil, subsistindo, assim, a responsabilização no caso em apreço.

Reconhecido o atraso na entrega da obra, resta justificada a

declaração de rescisão do contrato por culpa do réu e, por consequência, a determinação de restituição dos valores pagos pela autora com vistas a garantir o retorno ao *status quo ante*.

Os juros de mora incidem sobre a referida quantia desde a citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil e do *caput* do artigo 240 do Código de Processo Civil, e não desde o trânsito em julgado como pretende o réu, porquanto o caso versa sobre responsabilidade contratual.

Rejeito o pedido da autora de condenação da parte adversa nas penas de litigância de má-fé, porquanto não verificada qualquer uma das condutas tipificadas no artigo 80 do Código de Processo Civil, senão exercício regular do direito postulatório.

Feitas essas considerações, a manutenção da sentença hostilizada é a medida que se impõe.

Em razão da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios fixados na origem para 13% do valor da condenação, com esteio na tese firmada no julgamento do Tema 1059 do C. Superior Tribunal de Justiça.

De forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

Relator

(assinatura eletrônica)