



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000435655

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1087503-02.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VY3 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A, é apelado FILIPE MARQUES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1087503-02.2024.8.26.0002

Comarca: São Paulo

Apelante: Vy3 Empreendimento Imobiliário Spe S.a

Apelado: Filipe Marques da Silva

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50379)

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL – Contrato celebrado após a decretação do estado de calamidade pública decorrente da pandemia do coronavírus – Ausente imprevisibilidade – Atraso na entrega da obra a que deu causa a apelante – Inadimplemento do promitente vendedor – Inaplicabilidade da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 13.786/2018 – Obrigação de restituição da integralidade dos valores pagos, incluída a comissão de corretagem – Juros de mora a contar da citação – Pedido de restituição lastreado na reparação decorrente do descumprimento contratual, de forma que o prazo prescricional a ser aplicado é o de dez anos – Pedido de multa por inadimplemento contratual – Multa aplicada, ainda que fundamentada em cláusula contratual diversa – Correção monetária – Artigo 43-A, §1º, c.c artigo 67-A, §8º, da Lei nº 13.786/18 – Juros de mora de 1% ao mês, conforme artigos 406 do Código Civil e Artigo 161, §1º, do Código Tributário Nacional, pelo menos até a entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu as alterações nos artigos 389 e 406 do Código Civil – Sentença mantida.

Apelação não provida.

Trata-se de recurso de apelação interposto por VY3 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (fls. 359/387) contra a sentença de fls. 286/292, proferida pelo MM. Juízo da 10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, Dra. Priscilla Miwa Kumode, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados por FILIPE MARQUES DA SILVA, para declarar rescindido o contrato por

culpa da ré e para condená-la à restituição integral dos valores pagos pelo autor, incluindo a comissão de corretagem, no equivalente a R\$ 41.252,00 e ao pagamento da multa contratual no equivalente a 10% sobre o valor atualizado das parcelas já pagas pelo comprador, ambas as condenações no prazo de 60 dias corridos a partir da rescisão.

A apelante requer a gratuidade da justiça ou o diferimento do recolhimento do preparo. Destaca que a sentença é extra petita ao condená-la ao pagamento de “multa contratualmente prevista para o inadimplemento, no valor de 10% sobre o que já havia sido pago pelos autores” quando jamais houve tal pedido. Diz que foi impactada de maneira significativa pelos efeitos da crise sanitária e não se aplica ao caso em questão o entendimento refletido no enunciado da Súmula 161 deste TJSP, pois a pandemia da COVID-19, de maneira alguma, pode ser caracterizada como uma situação de fato passível de previsibilidade. Nega o inadimplemento. Afirma que, em atenção ao contrato de compromisso de compra e venda firmado pelas partes, restou ajustado o prazo de entrega até junho/2024, tendo sido comunicada a readequação do prazo sem qualquer recusa ou manifestação contrária do Apelado. Ressalta que os documentos assinados pelo Apelado respeitaram todos os direitos assegurados ao consumidor, de modo a manter o equilíbrio contratual entre as partes, bem como em estrita observância à legislação vigente. Alega que a devolução não poderá se dar nos termos pretendidos na exordial, tampouco como arbitrado em sentença, em razão da necessária observância à Cláusula 9.3 (“Da Rescisão”), do Compromisso de Compra e Venda e ao artigo 67-A, §5º da Lei de Distrato, que preveem a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos. Diz que não se pode admitir a incidência da cláusula 9.7, pois a resolução do contrato não correu em razão de fato imputável às rés, mas sim devido a fatores totalmente alheios à atividade dessas, conforme disposto no artigo 393 do Código Civil. Argumenta que não há que se falar em rescisão do contrato de intermediação, tampouco há que se falar em devolução destes valores por parte da Apelante, devendo ser afastada a condenação. Menciona que o

pedido está prescrito. Registra que eventual condenação deverá ser acrescida de juros a contar do trânsito em julgado da presente demanda e, ainda, com aplicação da taxa Selic como fator único de correção monetária e de incidência de juros de mora. Postula o provimento do recurso, com a reforma da decisão.

Contrarrazões às fls. 1218/1225, pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

Não há arguição de intempestividade.

Concedo a gratuidade da justiça exclusivamente para efeito de conhecimento do recurso. Embora possa ser requerido em recurso, mais adequado que, para que os efeitos do benefício sejam mais abrangentes, o pedido de concessão seja efetuado e apreciado pelo MM. Juízo *a quo*, pois mais próximo da realidade da parte e com mais condições de pronunciamento adequado.

Presentes os pressupostos legais, conheço o recurso, mas lhe nego provimento.

A prejudicial de prescrição e a alegação de ser a sentença “extra petita” serão analisadas junto com o mérito do recurso.

Em **05/12/20**, as partes firmaram contrato de compromisso de venda e compra da unidade autônoma 406 no empreendimento a construir denominado “Smart Golf” (cf. instrumento de fls. 16/49).

A apelante expressamente assumiu a obrigação de conclusão da obra até o mês de dezembro de 2023, registrando-se que a entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias da data prevista não importaria em penalidade (fls. 19).

No entanto, foi ultrapassado prazo de tolerância e a obra não foi entregue, o que, de fato, caracteriza o inadimplemento contratual da apelante.

Não há que se cogitar de hipótese de caso fortuito em razão da Pandemia do Covid-19, especialmente porque, no caso, o contrato foi firmado em dezembro de 2020, quando a Pandemia não era mais novidade ou surpresa. Tinha a apelante pleno conhecimento das condições de mercado e da Pandemia quando firmou o contrato.

E, no caso, em que pese a possibilidade de entraves na finalização da obra em razão dos reflexos da pandemia do COVID-19, não é possível atribuir o atraso à pandemia.

Isso porque, o Decreto Federal nº 10.282/2020, que regulamentou a Lei Federal nº 13.979/2020, fez incluir a construção civil no rol das atividades essenciais, implicando na prestação continuada mesmo durante o estado de calamidade e medidas de quarentena.

Por isso, não há espaço para a aplicação do art. 393 do Código Civil, não podendo a apelante se eximir de sua responsabilidade em relação às obrigações assumidas, dentre elas a entrega da obra no prazo contratual.

E o prazo de tolerância de 180 dias previsto contratualmente visa, justamente, a ocorrência de situações que possam impactar na conclusão do empreendimento, tal como a escassez de mão de obra, as condições meteorológicas desfavoráveis, bem como as dificuldades burocráticas para obtenção de documentos e autorizações junto aos órgãos públicos, que são riscos inerentes ao empreendimento.

Deve-se ter em mente que *“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”* (Súmula 161 do TJSP).

Nestas circunstâncias, caracterizada a mora da apelante e a possibilidade de rescisão contratual por inadimplemento decorrente de sua conduta.

A apelante deu causa à rescisão do negócio (art.

475 do Código Civil), motivo pelo qual há razão para a restituição das partes ao estado anterior à contratação, com ressarcimento **integral** do apelado em relação aos valores pagos.

Sem hipótese para a aplicação da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 13.786/2018. Friso: a apelante deu causa à rescisão do negócio.

Este C. Tribunal de Justiça consolidou o entendimento no sentido de que, rescindido o contrato, as partes devem ser **imediatamente** restituídas ao estado anterior, mesmo em caso de inadimplemento do comprador, evitando-se o enriquecimento sem causa e afronta aos artigos 51, inciso IV, § 1º e 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido, as Súmulas n. 1 a 3, deste E. Tribunal de Justiça:

Súmula n. 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 nº 2: 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.

Súmula n. 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.

Também assim, o teor da Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça: “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***". (destaquei)

Justamente em razão da culpa da apelante para a resolução do contrato, deverá ser restituído também o valor correspondente à comissão de corretagem, sem infringência ao tema repetitivo 938/STJ e aplicáveis juros a partir da citação (art. 405 do Código Civil).

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO. CULPA DA VENDEDORA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. 1. Não se aplica a orientação do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da Taxa SATI decorre da rescisão do contrato por culpa da vendedora, porquanto tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador para volta ao status quo ante. 2. Pelo mesmo motivo também não se aplica a jurisprudência desta Corte apontada pela agravante sobre o termo inicial dos juros de mora a contar do trânsito em julgado, uma vez que não se cuida de pretensão de devolução de valores, decorrente de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador com alteração das obrigações assumidas. A incidência de juros de mora sobre os valores a serem devolvidos, cuidando-se de responsabilidade contratual, incide a partir da citação. 3. Agravo interno a que se nega provimento". (AgInt no AREsp n. 1.699.501/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 7/12/2020.)

Não há que se falar em prescrição no tocante à pretensão relativa à devolução da comissão de corretagem, pois o pedido de restituição não está fundamentado na abusividade da cobrança, objeto do Tema 938 dos recursos repetitivos, mas na reparação decorrente do descumprimento contratual, de forma que o prazo prescricional é de dez anos.

Ainda, o apelado requereu a aplicação de uma multa inversa de 50% sobre os valores pagos, com base no Tema 971 do STJ, pela rescisão contratual por inadimplemento da apelante. No entanto, como constou da r. sentença, *“deve ser paga a multa prevista na cláusula 9.7 do compromisso de compra e venda, pois específica para o inadimplemento da vendedora, incabível a inversão pretendida pelo autor, conforme previsão legal supra (multa estabelecida).”* (fls. 290).

Assim, não há que se falar em sentença “extra petita”, pois o pedido foi de condenação ao pagamento de multa por inadimplemento contratual, com alteração da cláusula contratual em que fundamentada a penalidade, tão somente.

Por fim, os índices da correção monetária a serem aplicados sobre os valores a serem restituídos obedeceram ao disposto no artigo 43-A, §1º, c.c artigo 67-A, §8º, da Lei nº 13.786/18, como constou da r. sentença, enquanto os índices dos juros de mora devem ser de 1% ao mês, conforme artigos 406 do Código Civil e Artigo 161, §1º, do Código Tributário Nacional, pelo menos até a entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu as alterações nos artigos 389 e 406 do Código Civil.

Sem reparos à sentença.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e, em aplicação à prescrição do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios de sucumbência devidos pela apelante em 2% (dois por cento).

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator