



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443595

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004944-45.2022.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que são apelantes SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e NATOS ADMINISTRADORA LTDA., são apelados ANA CAROLINA DE MELLO DIAS e MURILO PATROCÍNIO VIOLA DIAS.

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) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1004944-45.2022.8.26.0038

Apelante: Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A e Natos Administradora Ltda.

Apelado: Ana Carolina de Mello Dias e Murilo Patrocínio Viola Dias

Comarca: Araras/SP - 1ª Vara Cível

Magistrado: Dr. Rodrigo Peres Servidone Nagase

Voto nº 6.269

Apelação cível - Ação rescisória de compromisso de compra e venda por culpa da vendedora - Sentença de procedência - Apelo das rés -

Mérito - Relação jurídica entabulada entre às partes de consumo, aplicando-se, assim, às regras estabelecidas pelo Código de Defesa do Consumidor - **Atraso na entrega da obra configurado - Incontroverso a culpa exclusiva da vendedora pelo atraso na entrega do imóvel - Inaplicabilidade do Tema 1.002 do STJ** - Restituição integral dos valores pagos atualizados a partir do desembolso - Juros de mora a partir da citação - Precedentes -

Sentença mantida - Recurso desprovido.

Cuida-se de recurso de apelação, tempestiva e preparada¹, interposta **contra sentença**², **declarada**³, que julgou procedente a ação para declarar rescindido o contrato e condenar as rés a restituírem em parcela única o montante despendido pelos autores, atualizados a partir de cada desembolso e juros de mora desde a citação. Condenou as rés ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

¹ Fls. 371/372

² Fls. 342/344

³ Fls. 354

Apelaram as rés⁴. Alegaram que o imóvel foi entregue em setembro de 2021 e a ação foi proposta em julho de 2022; a aceitação do imóvel impede a rescisão do contrato. Destacaram a existência de cláusula penal no contrato aplicável em razão da rescisão por culpa do autor; a incorporação se deu pelo regime de afetação; não houve observação do entendimento fixado através do Tema 1.002 do STJ em relação aos juros de mora. Requereram o provimento com reforma da sentença.

Houve contrarrazões⁵. Pugnou o apelado pela manutenção da sentença e o desprovimento do recurso.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. A presente decisão procura se pautar no princípio da linguagem mais acessível ao cidadão, em louvor ao projeto “PROPAGAR”⁶, promovido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que tem como objetivo aproximar o Judiciário da sociedade, bem como em obediência à regulamentação dada pela Lei 13.460/17, que dispõe sobre a proteção e defesa dos direitos do usuário dos serviços públicos da administração pública, cujo artigo 5º, inciso XIV, disciplina a “*utilização de linguagem simples e compreensível, evitando o uso de siglas, jargões e estrangeirismos*”. **Aliás, direcionamento este que recentemente foi encampado pelo nosso Egrégio TJSP ao aderir ao Pacto Nacional do Judiciário pela linguagem simples, em parceria com o Augusto STF e o mesmo CNJ, publicado no site do TJSP⁷ em 17/01/24.**

⁴ Fls. 357/370

⁵ Fls. 376/385

⁶ <https://www.cnj.jus.br/propagar-tjba-apresenta-medidas-concretas-para-uso-de-linguagem-simples-na-justica/>

⁷ <https://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=96050&pagina=1>

2. De acordo com o conteúdo dos autos a data para a conclusão da obra e entrega de habite-se foi programada para 1º de novembro de 2.020, com limite de atraso de 180 dias, ou seja, a unidade imobiliária deveria ter sido entregue em 1º de abril de 2021, todavia, o habite-se foi concedido pela Municipalidade de Olímpia em 1º de setembro de 2.021.

Restou incontroverso o atraso na entrega da obra correspondente a cinco meses além da tolerância de 180 dias prevista no contrato.

Não há que se falar em ausência de interesse da parte autora propor a rescisão ante o descumprimento da parte ré na entrega do imóvel na data aprazada. Igualmente descabe a sugestão de aplicação de cláusula penal em desfavor do autor se foram as rés as culpadas pela rescisão.

Inaplicável o Tema 1.002 do Colendo STJ⁸ ao caso em apreço, porquanto a rescisão do contrato se deu em razão de culpa da vendedora, ao passo que o entendimento fixado no precedente tratou dos casos de rescisão por iniciativa ou culpa do comprador, de modo que os juros de mora deverão incidir a contar da citação, tal como determinado na sentença declarada.

Neste mesmo sentido já se posicionou esta Colenda 2ª Câmara de Direito Privado. Vejamos:

"DIREITO DO CONSUMIDOR E CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. JUROS DE MORA

⁸ Tema 1002 STJ: 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 do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.

DESDE A CITAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. I. [...]. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso desprovido. Tese de julgamento: **O atraso na entrega do imóvel configura inadimplemento contratual da vendedora, autorizando a rescisão contratual com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador.** A pandemia da COVID-19, por si só, não configura força maior apta a justificar o descumprimento do contrato por parte da vendedora. **A comissão de corretagem deve ser restituída integralmente quando a rescisão do contrato ocorre por culpa exclusiva da vendedora. A devolução dos valores pagos deve ocorrer em parcela única, independentemente de previsão contratual em sentido contrário. Os juros de mora sobre os valores a serem restituídos incidem desde a citação, e a correção monetária, desde cada desembolso.** Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 2º e 53; CC, art. 405; CPC, art. 487, I. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 543; TJSP, Súmula 02; TJSP, Embargos de Declaração Cível nº 1011473-77.2020.8.26.0482, Rel. Hertha Helena de Oliveira, j. 05.05.2023; TJSP, Apelação Cível nº 1064195-05.2017.8.26.0576, Rel. Alexandre Coelho, j. 28.07.2021.⁹ (destaquei)

É o caso, portanto, de manutenção integral da sentença.

3. Ficam as partes advertidas de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenada na forma do § 2º do art. 1.026 do CPC.

4. Consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, influentes na elaboração deste voto.

⁹ TJSP; Apelação Cível 1008723-20.2023.8.26.0152; **Relator (a): Hertha Helena de Oliveira**; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2025; Data de Registro: 21/03/2025

Na hipótese de, em que pese este prévio prequestionamento, serem opostos embargos de declaração ao acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual, ou porque nessa classe recursal não cabe sustentação oral, nos termos do § 4º do art. 146 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça¹⁰, ou tendo em vista o estatuído na Recomendação nº 132, de 09/09/2022 do Conselho Nacional de Justiça, e Resolução nº 549/2011, com alterações da Resolução nº 903/2023, com efeitos não atingidos na liminar concedida no PCA que tramita no CNJ, em quaisquer hipóteses facultando-se o envio de memoriais pelos interessados, portanto sem qualquer prejuízo para as partes. A isso, também, se acrescenta a motivação contida no REsp nº 1.995.565-SP, de Relatoria Ministra Nancy Andrighi (DJe de 24/11/2022), dando-se, portanto, eficácia ao COMUNICADO nº 87/2024 do Egrégio TJSP; ou quer seja porque os julgamentos presenciais cabem apenas nas hipóteses legais e as partes, de modo tempestivo, requeiram sustentação oral, que não se justifica nesse caso à luz, inclusive, dos artigos 4º e 6º do Código de Processo Civil.

5. Ante o exposto, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso.

JANE FRANCO MARTINS
Relatora

¹⁰ Art. 146. (...) § 4º Ressalvada disposição legal em sentido contrário, não haverá sustentação oral nos julgamentos de embargos declaratórios, incidente de suspeição, conflito de competência, arquivamento de inquérito ou representação criminal, e agravo, exceto no de instrumento referente às tutelas provisórias de urgência ou da evidência, e no interno referente à extinção de feito originário prevista no art. 937, VI, do CPC.