



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000448864

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002735-74.2022.8.26.0177, da Comarca de Embu-Guaçu, em que é apelante/apelado BLM EMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado/apelante ADRIANO PAULO PEREIRA.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso da ré e deram parcial provimento ao recurso do autor. V. U. Sustentou oralmente o Dr. Tiago Mendes. Negaram provimento ao recurso da ré e deram parcial provimento ao recurso do autor. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Nº 1002735-74.2022.8.26.0177

Apelante/Apelado: Blm Embu Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelado/Apelante: Adriano Paulo Pereira

Comarca: Vara Única do Foro de Embu-Guaçu

Magistrado(a): Nome do juiz prolator da sentença Não informado

Voto nº 5882

APELAÇÃO CÍVEL - COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES. Sentença de parcial procedência. Insurgência de ambas as partes. Atraso na formação do grupo de adquirentes caracterizado. Pandemia da Covid-19. Fortuito interno oriundo do risco da atividade que não exime a ré da responsabilidade pelo atraso na obra. Incidência ao caso da Súmula nº 161 deste E. Tribunal de Justiça. Desfazimento do negócio jurídico por culpa das rés. De rigor a restituição integral dos valores pagos, sem a retenção de qualquer quantia. Exegese da Súmula nº 543 do STJ. Possibilitada a retenção da comissão de corretagem, pois previsto expressamente no contrato. - Validade da cobrança. Inversão da cláusula penal. Possibilidade. Inteligência do tema 971 do STJ. Sentença reformada para condenar a requerida à restituição integral dos valores e para reverter a cláusula penal. Recurso da ré desprovido, provido em parte o do autor.

Cuidam-se de dois recursos de apelação interpostos nos autos da ação de resolução contratual e devolução de valores proposta por **ADRIANO PAULO PEREIRA** em face de **BLM EMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** objetivando a reforma da r. sentença de fls. 157-163, seguida de embargos de declaração não acolhidos (fls. 909), que julgou a ação parcialmente procedente para decretar a rescisão do contrato entabulado entre as partes e, ainda, condenar a requerida na restituição de 80% valores comprovadamente pagos, com retenção integral da comissão de corretagem.

Recorre a requerida insurgindo-se contra a determinação de restituição dos valores pagos, com retenção de apenas 20%. Sustenta que a culpa pela rescisão da promessa de compra e venda era do Apelado e

seu então companheiro, uma vez que o primeiro tinha restrições em seu nome, e o segundo não teve aprovação para financiar isoladamente o imóvel, e por isso, cabível a aplicação do disposto na Lei 13.786/2018, a chamada “Lei do Distrato”, conforme previsto na promessa de compra e venda (Cláusula 8.1 do Quadro Resumo – fls. 67/68 e Cláusula 15.3 do corpo contratual – fls. 39/40). Requer ainda que cada parte arque com suas custas e despesas processuais, e por não haver possibilidade de compensação, que a Apelante arque com os honorários advocatícios do patrono do Apelado, na proporção de 10% sobre a parte que venceu (caso não reformada a r. sentença acerca do item anterior desse apelo) e o Apelado arque com os honorários do patrono da Apelante, na proporção de 10% sobre a parte vencida, nos termos do parágrafo 2º do artigo 85, e caput do artigo 86, ambos do Código de Processo Civil.

O autor, por sua vez, requer a reforma da sentença para reconhecer a rescisão por culpa da vendedora, uma vez que a Pandemia da Covid-19 não pode servir de argumento para autorizar a prorrogação do prazo de 18 meses para a formação do grupo de compradores, uma vez que configura fortuito interno inerente ao risco da atividade do construtor/fornecedor. Assim, requer que a restituição integral dos valores pagos, bem como da comissão de corretagem e ainda a inversão da cláusula penal.

Apelos tempestivos e devidamente preparados (fl. 961).

Contrarrazões apresentadas pelo autor às fls. 943/956 e pelo réu às fls. 957/960.

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 961).

É o relatório. VOTO

Cuida-se de ação por meio da qual o autor alega, em síntese, que adquiriu, mediante contrato particular de compra e venda, unidade imobiliária de empreendimento da ré, tendo havido atraso na formação do grupo de adquirentes, motivo pelo qual requer a rescisão contratual e a devolução de 100% do valor pago, bem como a devolução da taxa de corretagem e a inversão da cláusula



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

penal

O pedido foi julgado procedente em parte, motivando os presentes recursos.

De início, reconheço que a relação estabelecida entre as partes é de consumo, uma vez que a autora se amolda ao conceito de consumidora (art. 2º do CDC) e a ré é classificada como fornecedora, nos termos do art. 3º do referido diploma.

É incontroverso nos autos que houve atraso na formação do grupo de adquirentes, tendo a requerida imputado tal atraso à pandemia do Covid-19, o que foi acolhido pelo juízo a quo, acarretando na imposição de culpa do comprador pela rescisão do contrato.

De acordo com a Súmula nº 161 deste C. Tribunal de Justiça "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."

É preciso acrescentar, ainda, que as rés são fornecedoras de produto e, nessa condição, assumem o risco da atividade que exploram. Trata-se de fortuito interno, que não as eximem da responsabilidade pelo atraso.

Nesse sentido são os seguintes precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. Ação ajuizada pela adquirente em face da vendedora, pretendendo a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel com a restituição integral das parcelas pagas em razão de atraso na entrega do imóvel. Sentença de parcial procedência. Apelo de ambas as partes. 1. Preliminar de incompetência territorial. Possibilidade de propositura tanto no domicílio da autora quanto no domicílio da ré, nos termos do art. 101, I, do CDC, ou do art. 46 do CPC. Inteligência da Súmula nº 77 do E. TJSP. Preliminar de incompetência territorial afastada. 2.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Preliminar de cerceamento de defesa. O juiz é o destinatário final das provas que servem à formação da sua convicção sobre a demanda. Poder-dever de indeferir diligências que entenda inúteis ou meramente protelatórias para o desfecho da causa. Inteligência do art. 370 do Código de Processo Civil. Suficiência das provas constantes nos autos para o deslinde do feito. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. 3. Mérito. Responsabilidade da requerida pelo atraso na entrega das obras. Validade do prazo de tolerância de 180 dias, que, não obstante, foi excedido. Súmula nº 164 deste E. Tribunal. Atraso incontroverso na entrega do imóvel. Alegado caso fortuito e força maior em razão da pandemia de COVID-19. Fortuito interno decorrente do risco da atividade. Art. 927, parágrafo único, do CC. Responsabilidade objetiva do fornecedor. Arts. 12 e 14 do CDC. Súmula nº 161 do TJSP. Culpa da ré pelo atraso reconhecida. Retenção de parte das parcelas pagas. Descabimento. Súmula 543 do E. STJ. Devolução integral devida. Devolução que não se sujeita à forma de parcelamento prevista para a aquisição. Súmula nº 2 do TJSP. Juros de mora que devem incidir a partir da citação, por se tratar de inadimplemento imputável exclusivamente à ré. Art. 405 do CC. Sentença que deve ser alterada neste quesito. Possibilidade de alteração ex officio sem configurar provimento extra petita ou reformatio in pejus, por se tratar de consectário natural da condenação. Precedentes. Multa contratual por reciprocidade. Possível a inversão em desfavor da vendedora (Tema Repetitivo nº 971 do E. STJ). Condenação devida. Comissão de corretagem. Rescisão contratual por culpa da vendedora. Retorno ao estado anterior ao negócio. Vendedora que é responsável pela restituição pelo fato de ter dado causa à rescisão. Ônus sucumbenciais que devem ser imputados exclusivamente à ré. 4. Recurso da ré não provido e recurso da autora provido, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1009783-87.2023.8.26.0100; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/08/2023; Data de Registro: 04/08/2023)

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Imóvel em multipropriedade - Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores proposta pela compradora - Sentença de procedência - Apelo da ré - Rescisão pleiteada em decorrência de atraso na entrega das obras - Fortuito interno - Referência à pandemia que não é suficiente para afastar a responsabilidade pelo atraso - Superação do prazo de 180 dias de prorrogação previsto em contrato - Rescisão contratual por culpa da vendedora - Súmula 161 do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Tribunal de Justiça - Sentença mantida - Apelação desprovida (TJSP; Apelação Cível 1125619-79.2021.8.26.0100; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/09/2022; Data de Registro: 22/09/2022).

Diante disso, verifica-se que o pedido de rescisão de contrato foi motivado pelo inadimplemento não da autora, mas sim da ré, que não conseguiu formar o grupo de adquirentes no prazo acordado, não se tratando ainda de mera desistência do negócio jurídico.

Assim, diante do inadimplemento contratual pela ré, deve ocorrer o retorno ao status quo ante, mediante a devolução das parcelas pagas pelo consumidor, tudo devidamente corrigido e com incidência de juros de mora.

Outrossim, deve-se observar o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula 543, que dispõe:

"Súmula 543. 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".

Ademais, segundo a cláusula 8.2, a não formação do grupo de adquirentes no prazo estabelecido (18 meses) resulta na rescisão do contrato com a devolução das importâncias pagas devidamente corrigidas.

Assim, se a rescisão ocorreu por culpa da vendedora, comprovando os autores, neste particular, os fatos constitutivos de seu direito, como lhes competia (artigo 373, I, do CPC), é de rigor a rescisão, com devolução atualizada da totalidade dos valores pagos.

Ademais, deve ser considerado o fato de que o imóvel será novamente comercializado pela ré, a preço de mercado, de forma que não subsiste a alegação de prejuízo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Neste diapasão, merece reforma a sentença para condenar a parte requerida a restituir integralmente os valores pagos pelo autor.

Em seguida, com a premissa da atribuição de "CULPA" em mente, extrai-se que a cláusula penal, prevista somente em desfavor do promitente comprador em face do promitente vendedor, tem sua INVERSÃO PERFEITAMENTE POSSÍVEL.

Cuida-se de entendimento firmado pelo C. STJ em sede de recursos repetitivos, cuja aplicação pelos Tribunais é cogente. Com efeito, confira-se a tese firmada pelo Tema 971 da C. Corte Superior:

“No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.”

Despontando iníquo, senão temerário querer a parte requerida colher somente os bônus e não os ônus das disposições contratuais que ela própria confeccionou.

Sendo assim, merece reforma a sentença para reverter a cláusula penal que estabelece o pagamento de 50% dos valores adimplidos somente no caso de inadimplemento do adquirente, com a consequente condenação da ré/apelada ao pagamento da referida multa - no mesmo percentual de 50% - sobre o valor total a ser restituído, atualizado pela Tabela do TJ/SP e com incidência de juros legais a partir da citação.

No tocante à comissão de corretagem, o art. 725 do CC estabelece que a “remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes”.

Assim, eventual arrependimento das partes não

interfere no recebimento da comissão de corretagem pelo intermediador, na medida em que desempenhou a contento sua função, alcançando o resultado pretendido, mesmo que, posteriormente, uma das partes venha a rescindir o negócio.

No caso dos autos, o contrato prevê o dever dos adquirentes de arcar com as despesas de corretagem (fl. 26), razão pela qual não fazem jus à restituição dos valores pagos a tal título após a rescisão do contrato.

Assim, mantida a sentença nesse ponto.

De rigor, portanto, a reforma da sentença para condenar a requerida à devolução integral dos valores pagos, bem como para reverter a cláusula penal, nos termos supra delineados.

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

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

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso da parte requerida e **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso do autor.

E, desprovido o apelo da ré, de rigor a fixação de honorários recursais, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, que majoro para o total de 15% sobre o valor atualizado da condenação, em favor do patrono da parte autora.

Marcello do Amaral Perino

Relator