



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448950

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1184228-84.2023.8.26.0100, da Comarca de Olímpia, em que são apelantes DANIEL KYOUNG MO YANG e JULIANA SUNG YANG, é apelado HOT BEACH SUITES OLIMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 46253 – APELAÇÃO CÍVEL Nº 1184228-84.2023.8.26.0100

APELANTE: DANIEL KYOUNG MO YANG E OUTRO

APELADA: HOT BEACH SUITES OLÍMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA COMARCA: OLÍMPIA

MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: DR (A) PATRICIA DA CONCEIÇÃO SANTOS

EMENTA

APELAÇÃO – RESCISÃO CONTRATUAL – ATRASO NA OBRA – QUESTÃO SUPERADA EM FACE DO COMPORTAMENTO DA PARTE CONTRATANTE – ROMPIMENTO DA AVENÇA QUE DEVE SE DAR PELO DESINTERESSE DA PARTE NA CONTINUIDADE DO PACTO

- Se por desinteresse os apelantes não tomaram qualquer providência ao tempo do atraso da obra, aceitando o ocorrido, tanto assim que utilizaram o imóvel, não pode posteriormente, buscar a rescisão contratual mais de dois anos após o “Habite-se”, sob pena de violação do “venire contra factum proprium”, que integra a boa-fé contratual e impede que uma das partes contrarie conduta anterior que vinha praticando durante a execução do acordo de vontades.

- Assim, em que pesem tenham sido utilizados dois argumentos para o ajuizamento da ação, quais sejam, o atraso na entrega do imóvel e o desinteresse da continuidade da avença em face do aumento do valor das obrigações mensais, inviável o acolhimento do pedido de rescisão contratual por atraso, dado o comportamento outrora praticado, sendo possível, assim, tão somente a rescisão do contrato em face do desinteresse dos recorrentes, nos termos do reconhecido em Primeiro Grau.

RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. decisão de fls. 151/156, cujo relatório se adota, que julgou procedente em parte a demanda, para declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes, relativo à aquisição apartamento 123, torre D, cota 25, do empreendimento HOT BEACH SUITES OLÍMPIA, e condenar a requerida à devolução da importância equivalente a 80% dos valores despendidos pela autora, sem retenção alguma. Sobre o valor a ser restituído incidem juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado desta sentença e correção monetária pelo índice

contratualmente previsto a contar de cada desembolso. A Lei 14.905/2024 incide a partir de sua vigência. Por consequência, condenou a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como, dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em 15% do proveito econômico obtido pela parte autora.

Entendeu o i. Magistrado *a quo*, que a obra foi entregue em 04/07/2021 (fls. 71/72), antes do ajuizamento da ação (26/12/23), não havendo se falar em rescisão por atraso, tampouco multa reversa, que seria alegação de torpeza ante a utilização do imóvel nos últimos anos, com espeque na prova documental não impugnadas. Destacou que era fato incontroverso nos autos a desistência dos requerentes, situação que impõe a rescisão contratual entre as partes, nos termos da cláusula sexta, item 8, do contrato celebrado (fls.28/29), ora limite da lide. Com relação ao montante a ser restituído, entendeu ser devida a retenção de 20% dos valores pagos pela parte requerente o qual se mostrava suficiente para compensar os eventuais custos e gastos efetuados pela requerida com a comercialização, publicidade, tributos e despesas administrativas, limitando-se ao pedido inicial à cláusula contratual ora interpretada, à luz da onerosidade excessiva, com fulcro no art. 480, CC, tal qual contrato firmado (cláusula 6ª, item 8, fls. 28/29). Por fim, reconheceu que os autores eram responsáveis pelo pagamento da taxa condominial e impostos sobre o imóvel até a data da rescisão contratual.

Irresignada, a parte autora apelou.

Aduziu, em suma, que a r. decisão deveria ser reformada, ao argumento de que era incontroverso o atraso na entrega do empreendimento, situação essa que possibilitava a rescisão contratual, situação essa que ensejava a aplicação da regra contida no art. 43-A, § 1º, da Lei nº 13.786/18, implicando na rescisão contratual inclusive com a restituição da integralidade das quantias pagas, nos termos da Súmula 573 do C. STJ. Asseverou que o mero uso de algumas semanas no ano não impede a rescisão do contrato, visto se tratar de mero direito do contratante.

Processado o apelo, foram apresentadas contrarrazões, tendo os

autos sido remetidos a esta Instância.

É a síntese do necessário.

O recurso não comporta acolhimento.

Isto porque, embora seja evidente o direito do adquirente do imóvel de rescindir o contrato em decorrência do atraso na entrega da obra, nos termos do art. 43-A, § 1º, da Lei nº 13.786/18, referido direito tem que se exercido ao tempo em que o atraso ocorrer e não em momento posterior a entrega e uso do imóvel.

Referido entendimento se impõe quando considerado o contido no § 2º, do mesmo disposto legal:

*§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no **caput** deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, **pro rata die**, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.”*

Veja que referido dispositivo legal é claro no sentido de que, não havendo a rescisão contratual, seria devida indenização respectiva.

No caso dos autos, embora não tenha sido colacionado aos autos documentos dando conta data efetiva da entrega do empreendimento, fato é que o “Habite-se” foi concedido em 18.06.21, tendo a parte apelante, inclusive utilizado a propriedade, conforme inclusive confessado no bojo das razões recursais.

Ora, se assim ocorreu, resta evidente que houve aceitação por

parte dos adquirentes do bem em sistema de multipropriedade, do atraso ocorrido, mormente quando houve utilização do imóvel, assim como, dada continuidade no pagamento das obrigações contratuais, situação essa que perdurou até dezembro/23, mês em que houve o ajuizamento da demanda.

Sendo assim, se por desinteresse os apelantes não tomaram qualquer providência ao tempo do atraso da obra, aceitando o ocorrido, tanto assim que utilizaram o imóvel, não pode posteriormente, buscar a rescisão contratual mais de dois anos após o “Habite-se”, sob pena de violação do “venire contra factum proprium”, que integra a boa-fé contratual e impede que uma das partes contrarie conduta anterior que vinha praticando durante a execução do acordo de vontades.

Daí porque, em que pesem tenham sido utilizados dois argumentos para o ajuizamento da ação, quais sejam, o atraso na entrega do imóvel e o desinteresse da continuidade da avença em face do aumento do valor das obrigações mensais, inviável o acolhimento do pedido de rescisão contratual por atraso, dado o comportamento outrora praticado, sendo possível, assim, tão somente a rescisão do contrato em face do desinteresse dos recorrentes, nos termos do reconhecido em Primeiro Grau.

Assim, tenho que o i. Magistrado a quo solveu com peculiar clareza e riqueza de fundamentação a lide exposta em Juízo dando à causa a solução justa e adequada, conforme amplo precedente jurisprudencial e doutrinário, cuja segura conclusão pronunciada não merece ser reformada pelas razões do(a) apelante.

E outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição.

Destarte, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Maria Lúcia Pizzotti
Relatora