



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2019.0000050302**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1012015-48.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, é apelado J.C.S..

**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 MARCIA DALLA DÉA BARONE (Presidente sem voto), ALVARO PASSOS E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 4 de fevereiro de 2019.

**Rosangela Telles**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº: 12395**

**APELAÇÃO Nº: 1012015-48.2018.8.26.0100**

**APELANTE: QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**

**APELADO: J.C.S.**

**COMARCA: SÃO PAULO**

**JUIZ: FERNANDO HENRIQUE DE OLIVEIRA BIOLCATI**

**APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE VALORES.**  
Descabimento. Culpa exclusiva da vendedora pela rescisão, ante o atraso na entrega da obra. **RESTITUIÇÃO.** Devolução integral e imediata dos valores pagos.

Inteligência da Súmula 543 do C. STJ. Irretroatividade da Lei 13.786/2018, cuja aplicação se restringe aos contratos celebrados após a sua vigência. Observância do ato jurídico perfeito. Sentença mantida. **SUCUMBÊNCIA.** Fixação de honorários recursais, segundo disposições do art. 85, § 11, CPC/2015. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 171/176, que julgou procedentes os pedidos formulados, para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e inexigíveis as eventuais parcelas em aberto, bem como para condenar a ré a restituir a integralidade dos valores pagos pelo autor. Pela sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Inconformada, a apelante pugna pela aplicação da cláusula 8ª do contrato, que estabelece o percentual de retenção devido em caso de rescisão, a fim de cobrir os custos de administração. Defende a legalidade da cobrança da



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

comissão de corretagem e taxa SATI, bem como da cláusula que estipula prazo de tolerância. Busca a reforma do *decisum*.

Recurso tempestivo e regularmente processado, encontrando-se presentes os demais pressupostos de admissibilidade recursal.

Contrarrazões a fls. 209/217.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

Inicialmente, cumpre ressaltar que a r. sentença guerreada foi proferida sob a égide do Código de Processo Civil de 2015. Quando da interposição deste recurso, já vigia a Lei nº 13.105 de 2015, de sorte que as disposições dessa legislação devem ser observadas quanto aos pressupostos de admissibilidade recursal.

Cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos proposta por J.C.S. em face de QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.

Extrai-se que em 21/02/2014 as partes celebraram compromisso de compra e venda para aquisição do apartamento nº 111, ed. 02 \_ Berlim, do empreendimento denominado Barra Village Prime, pelo valor de R\$ 662.422,70 (fls. 20/55).

O prazo previsto para entrega do imóvel se findava em março de 2017 (cláusula III, fls. 21), com tolerância de 180 dias, admitindo-se, assim, a prorrogação do prazo de conclusão **até setembro de 2017**.

Contudo, em julho de 2017, a apelante comunicou ao apelado que o imóvel seria entregue somente em março de 2018 (fls. 57), motivo pelo o promitente-comprador ajuizou a presente demanda, visando rescindir o contrato e reaver a integralidade dos valores pagos até então, que perfazem a monta de R\$



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

198.607,00, conforme informado por ambas as partes.

Na origem, os pedidos foram julgados procedentes, contra o que se insurge a promitente-vendedora.

Com efeito, afigura-se incontroverso que a rescisão se deu por culpa da vendedora, ora apelante, que deixou de entregar o imóvel ao apelado no prazo contratualmente estabelecido.

Conforme constou, o prazo previsto para entrega do imóvel se findava em setembro de 2017, já computada a cláusula de tolerância. Contudo, em 03/07/2017, a apelante enviou comunicado ao apelado, informando que a entrega ocorreria apenas em março de 2018.

Sabe-se que, ordinariamente, as construtoras, com o objetivo de atrair os consumidores, fazem promessas de concluir o empreendimento em datas que sabem, previamente, que não irão conseguir cumprir.

Justamente para permitir fazer frente a eventuais percalços, o que se afigura razoável, é que se admite o prazo de tolerância previsto no contrato, ao cabo do qual resta caracterizada a mora da apelante.

Caracterizada a culpa exclusiva da apelante pela rescisão contratual, os valores pagos pelo apelado devem ser restituídos integralmente, sem direito a qualquer retenção, uma vez que o inadimplemento contratual da apelante impede a retenção de parte dos valores pagos. Não se trata de distrato.

A esse respeito, confirmam-se os precedentes desta C. Câmara:

*Compra e venda - ação de rescisão de compromisso de compra e venda de bem imóvel com restituição integral do valor do valor **desembolsado** e indenização por danos materiais e morais - CONEXÃO - INEXISTÊNCIA - **Mora da ré que caracteriza inadimplemento absoluto - resolução devida e com devolução integral dos valores pagos conforme sumula 543 do stj - sucumbência recíproca afastada - autor que decaiu em menor parte - Aplicação do art. 21, §único do cpc - sentença parcialmente modificada para este fim. Recurso do réu improvido***



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

e **RECURSO ADESIVO** dos patronos do autor provido. <sup>1</sup> (g.n.)

**COMPROMISSO DE VENDA.** Atraso na entrega do imóvel. Inexistência de fortuito externo. Súmula TJSP 161. **Resolução do contrato por culpa exclusiva da promitente vendedora. Devolução integral das quantias pagas (Súmula TJSP 2).** Danos morais não configurados. Ação procedente em parte. Novo regramento das verbas de sucumbência. Recurso provido em parte. <sup>2</sup> (g.n.)

**Apelação Cível. Compromisso de compra e venda de imóvel. Atraso na entrega do bem** – Empresa que lucra com o empreendimento e deve suportar a responsabilidade pelos possíveis riscos do não cumprimento dos prazos em virtude da atuação de órgãos públicos, de fornecedores, da mão de obra e das condições climáticas. Ausência de caso fortuito ou de força maior. **Culpa da apelante pela rescisão do contrato configurada** – **Devolução integral da quantia que é medida que se impõe**, incluindo os valores concernentes à intermediação e aos móveis planejados, despesas tornadas inócuas em razão do inadimplemento da construtora. Indenização – Impossibilidade de usufruto do imóvel no tempo estipulado que provocou inegável prejuízo aos consumidores. Desnecessidade da comprovação de que o imóvel seria utilizado para locação. Impossibilidade da inversão de multa não estipulada para o caso em questão. Percentual de 0,5% do valor atualizado do contrato que deve ser aplicado ao caso. Parcial provimento. Multa moratória – Impossibilidade de ser revertida a multa contratual prevista exclusivamente em caso de mora do promitente comprador. Incidência da súmula 159 do TJSP. Provimento. Sentença parcialmente reformada. Recurso a parcialmente provido. <sup>3</sup> (g.n.)

A respeito do tema, inclusive, fora editada a Súmula 543 do STJ.

Confira-se:

**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

<sup>1</sup> TJSP, Apelação nº 1008265-18.2014.8.26.0152, Relator Desembargador Neves Amorim, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 16.08.2016.

<sup>2</sup> TJSP, Apelação nº 0030153-48.2012.8.26.0405, Relator Desembargador Guilherme Santini Teodoro, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 20.09.2016.

<sup>3</sup> TJSP, Apelação nº 0022689-89.2012.8.26.0625, Relator Desembargador José Joaquim dos Santos, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 02.08.2016.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. (g.n.)*

5

Acrescenta-se que o montante deverá ser devolvido em parcela única, conforme estabelece a Súmula nº 2, editada por este E. Tribunal:

*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. (g.n.)*

Por oportuno, imperioso esclarecer que, em dezembro de 2018, fora editada a Lei 13.786/2018, alterando disposições da Lei nº 4.591/64 e da Lei nº 6.766/79. Analisando os dispositivos, verifica-se que o legislador cuidou de regular requisitos que devem ser observados no instrumento, quando da celebração do contrato; também disciplinou penalidades a serem aplicadas ao inadimplente, frente à resolução do contrato.

De modo que a novel legislação não se aplica aos contratos celebrados antes da sua vigência, por conta dos requisitos a serem observados após a sua vigência e em respeito ao art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal<sup>4</sup>, sobretudo considerando a existência de ato jurídico perfeito. No mesmo sentido, o art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro determina que *a lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada*.

Destarte, de rigor a manutenção *in totum* da r. sentença.

Por fim, considerando que o recurso foi interposto já na vigência

<sup>4</sup> art. 5º, inciso XXXVI a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do Código de Processo Civil de 2015, devem ser majorados os honorários advocatícios fixados em primeiro grau, devendo a apelante pagar ao advogado do apelado honorários sucumbenciais de 12% sobre o valor da condenação.

**Alerto ser desnecessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.**

6

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**ROSANGELA TELLES**  
Relatora



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO