



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2020.0000482355**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 100854991.2019.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED], são apelados [REDACTED] e [REDACTED].

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 THEODURETO CAMARGO (Presidente sem voto), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 29 de junho de 2020.

**SALLES ROSSI**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 43.683

Apelação Cível nº: 1008549-91.2019.8.26.0009

Comarca: São Paulo - Foro Regional de Vila Prudente - 1ª Vara Cível

1ª Instância: Processo nº: 1008549-91.2019.8.26.0009

Apte.: [REDACTED]

Adpos.: [REDACTED] e outro

**VOTO DO RELATOR**

**EMENTA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CC. INDENIZAÇÃO**  
**Procedência - Cerceamento de defesa inexistente - Mérito - Rescisão por culpa da vendedora corretamente decretada Ocorrência de atraso na entrega da unidade, já computado o prazo de tolerância em dias corridos e não úteis - Termo final que deve ser a data da entrega das chaves e não a data da expedição do habite-se de - Descabida a alegação de caso fortuito ou força maior Súmula 161 deste E. Tribunal Correta a devolução integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem, sem qualquer retenção de valores A restituição**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**deve ser imediata e de uma só vez - Súmula 2 da Seção de Direito deste E. Tribunal de Justiça Retenção do sinal Descabimento A entrada prevista possui natureza apenas de arras confirmatórias, com o propósito único de reforçar o vínculo contratual, integrando o preço, sem caráter penitencial - Juros de mora contados do trânsito em julgado e não da citação - Sentença mantida Recurso não provido.**

Cuida-se de Apelação interposta contra a r. sentença (fls. 169/174) proferida em autos de Ação de Rescisão Contratual cumulada com Indenização que, decidindo pelo mérito os pedidos deduzidos na petição inicial, decretou a procedência dos mesmos para o fim de confirmar a tutela de urgência anteriormente concedida e em consequência, declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, por culpa da ré, e condenar a requerida na devolução, em parcela única, da integralidade dos valores pagos pelos autores, na soma de R\$ 66.901,25, valor este atualizado pela Tabela prática do TJSP, desde o desembolso de cada uma das parcelas que o compõem,

2

acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, tudo até a data do efetivo pagamento .

Sucumbente a parte requerida deverá arcar com as custas do processo bem ainda com os honorários do Patrono dos autores arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformada, apela a requerida (fls. 192/232), pugnando pela reforma da r. sentença recorrida, sustentando em preliminar a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, uma vez que ficou impedida de produzir as provas requeridas.

No mérito, alega que entregou o empreendimento antes do decurso do prazo previsto no contrato e que o prazo de tolerância de 180 dias estipulado entre as partes foram em dias úteis e não corridos (Cláusula 10ª,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º). O empreendimento foi entregue em 14/03/2018 (data da expedição do habite-se), logo houve o adimplemento substancial do contrato apto a impedir a rescisão do contrato.

No caso não se pode admitir o desinteresse da parte autora em manter a propriedade adquirida quitada e pleitear a rescisão do contrato como se a culpa fosse da parte contrária.

Além disso, em caso de rescisão do contrato, ficou pactuado que seriam retidas as arras e 10% das prestações pagas, com a devolução em parcelas. A rescisão se deu por culpa/vontade exclusiva da parte recorrida, de forma que descabe a restituição do valor pago a título de corretagem.

Prossegue alegando que houve caso fortuito, diante da enorme crise financeira que assolou o país atingindo também a parte recorrente. Aduz sobre a aplicação da cláusula sétima, parágrafo terceiro, que expressamente dispõe da dedução da fruição em caso de rescisão contratual,

3

visto que o imóvel foi entregue em março/2018 e a ação proposta apenas em 21/08/2019.

No mais, sustentando que os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado, aguarda o provimento do recurso, com a condenação da parte recorrida a pagar custas do processo e honorários de sucumbência.

Contrarrazões às fls. 240/241.

### **É o relatório.**

Primeiramente, recebo o apelo interposto, no duplo



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

efeito, na forma do artigo 1.012, *caput*, do Novo CPC, passando ao seu julgamento, conforme autoriza o inciso II do artigo 1.011 do mesmo Estatuto.

O recurso não comporta provimento.

A preliminar de cerceamento de defesa não merece acolhida, haja vista que a matéria controvertida unicamente de direito autoriza (mais do que isso, impõe) o julgamento do feito no estado, daí porque corretamente aplicada à hipótese a regra contida no artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil revogado, vigente à época (correspondente ao artigo 355, inciso I, do Novo Código de Processo Civil). Em comentário àquele dispositivo legal, Theotônio Negrão, na obra *Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor*, 45ª edição, trazia os seguintes entendimentos que aqui merecem transcrição:

*“Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do Juiz, e não mera faculdade, assim proceder (STJ-4ª T., REsp 2.832, Min. Sálvio de Figueiredo, j. 14.8.90, DJU 17.9.90). No mesmo sentido: RSTJ 102/500, RT 782/302.*

*O preceito é cogente: 'conhecerá', e não 'poderá conhecer': se a questão for exclusivamente de direito, o julgamento antecipado da lide é obrigatório. Não pode o Juiz, por sua mera conveniência, relegar para fase ulterior a prolação da sentença, se houver absoluta desnecessidade de ser produzida prova em audiência (cf. tb. Art. 130). Neste sentido: RT 621/166; RJM 183/115: AP 1.0382.05.053967-7/002.”*

No caso em exame, como a controvérsia posta nos autos versa sobre matéria unicamente de direito, a prova é eminentemente documental, sendo, pois, desnecessária a dilação probatória, impondo o julgamento antecipado da lide.

*Aliás, Theotônio Negrão, in Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor, 41ª ed., Saraiva, 2009, p. 485 (nota 10), cita julgado da 2ª Turma do Supremo Tribunal Federal, nos autos do AI nº 203.793-*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*5-AgRg, que teve como relator o Ministro Maurício Correa, o qual, acerca desse tema, assim se pronunciou:*

*“O julgamento antecipado da lide, quando a questão posta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório.”*

Superada tal preliminar, passa-se ao exame do mérito. A rescisão do contrato foi corretamente decretada, por culpa exclusiva da vendedora, diante da não entrega do imóvel aos autores, na data apazada.

Anoto que a conclusão do empreendimento se daria no mês de julho de 2017, acrescida de 180 dias de tolerância (fls. 18). Decorrido referido período, o termo final para entrega do imóvel seria o mês de janeiro de 2018.

Em que pese reconhecida a legalidade da previsão do prazo de tolerância de 180 dias para entrega do imóvel, no caso dos autos, embora se admita a possibilidade de tal previsão, o prazo deve ser computado em dias corridos, não úteis, como pretende a requerida. (*Súmula 164 do E.*

5

*TJSP: “É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível”).*

O contrato dá-se por cumprido com a efetiva entrega do imóvel ao adquirente, sendo irrelevante a data da expedição do habite-se, providência meramente administrativa que representa a regularização do empreendimento junto ao órgão municipal, mas posteriormente a ele, são necessárias outras providências como a instalação do condomínio, a individualização das matrículas, o cancelamento de eventual gravame



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

hipotecário e o fornecimento dos documentos para viabilizar o financiamento do imóvel, medidas essas que deveriam ter sido implementadas dentro do prazo de tolerância para garantir a disponibilização do imóvel à parte autora dentro do prazo ajustado no negócio.

Assim o entendimento preconizado pela Súmula 160 deste E. TJSP: *"a expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora"*.

A expedição do habite-se (que não se confunde com a conclusão do empreendimento e tampouco com a entrega das chaves) ocorreu aos 14/03/2018 (fls. 143), não havendo notícias da efetiva entrega das chaves aos autores. Logo caracterizada a mora da ré.

Não prospera a alegação ausência de culpa pelo atraso na entrega do empreendimento, diante de enorme crise financeira que assolou o país, atingindo também a parte recorrente.

Descabido falar em caso fortuito ou força maior,

6

conforme Súmula 161 deste E. Tribunal, que dispõe:

*“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.”*

Observa-se que a ré descumpriu o prazo, já computada a cláusula de tolerância, de forma que não há como afastar a sua mora.

Em tal circunstância, se mostra descabida a retenção de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

qualquer valor (a qualquer título), pela vendedora, devendo ser integral a restituição dos valores pagos, tal como determinou a r. sentença recorrida, visto que inexistente mora da parte compradora, retornando as partes ao *status quo ante*.

Se no preço foi embutido o pagamento de corretagem, a devolução, por certo, abrange tal comissão. Em suma, tudo o que foi objeto de pagamento pela parte autora deve ser objeto de devolução, já que os autores não deram causa à rescisão do contrato.

Registre-se que a hipótese é de mora da ré, sendo este o fundamento da devolução integral dos valores pagos e não o repasse da obrigação de suportar encargos ao adquirente por abusividade.

A restituição deve ser imediata e de uma só vez, conforme Súmula 2 da Seção de Direito deste E. Tribunal de Justiça:

*“Súmula 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.”*

7

Descabido o pedido de retenção do valor do sinal. A entrada prevista possui natureza apenas de arras confirmatórias, com o propósito único de reforçar o vínculo contratual, integrando o preço, sem caráter penitencial, sendo, por esses motivos, descabida a retenção por parte da alienante.

Quanto aos juros de mora, corretamente aplicados da citação, uma vez atribuída a culpa à ré pela rescisão do contrato. Somente nos casos de desistência imotivada dos compradores é que teriam lugar a partir do trânsito em julgado.

Exatamente por conta disso, a r. sentença deve ser mantida nos termos em que proferida.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

**SALLES ROSSI**

Relator

8