



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2022.0000301864**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 101705591.2021.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante -----, é apelado -----.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 CÉSAR PEIXOTO (Presidente), PIVA RODRIGUES E GALDINO TOLEDO JÚNIOR.

São Paulo, 26 de abril de 2022.

**CÉSAR PEIXOTO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1017055-91.2021.8.26.0007

APELANTE: -----

APELADO: -----

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 22468

**Ação de rescisão contratual, cumulada com repetição de indébito, por atraso na conclusão de empreendimento residencial [Solar das Águas] – Procedência da ação – Contrato de promessa de venda e compra de unidade imobiliária – Cerceamento de defesa não verificado – Inadimplemento culposo e injustificado das obrigações pactuadas, malgrado recebidas as parcelas – Descumprimento da previsão da entrega, estimada para o mês de maio de 2.021 – Inexistência de preexcludentes – Alegação de óbices decorrentes da pandemia causada pela COVID-19 – Temas inoponíveis aos consumidores/compradores lesados com a demora – Inexistência da suspensão das atividades da construção civil em decorrência da crise sanitária – Súmula n. 161 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Riscos/álea exclusivos dos empreendedores/loteadores/vendedores – Ônus e ônus – Mora da vendedora – Devolução integral e imediata dos valores desembolsados – Súmulas n. 543 do Superior Tribunal de Justiça e n. 02 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Inadimplemento contratual – Restituição integral em parcela única – Juros de mora a partir da citação, art. 405 do Código Civil – Precedentes do Superior Tribunal de Justiça – Sentença mantida – Recurso não provido.**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Apelação manejada contra sentença julgou procedente pedido cominatório por atraso na conclusão e na entrega de empreendimento urbano, envolvendo o contrato de promessa de venda e compra do apartamento n. -----, bloco -----, do Empreendimento -----, Olímpia/SP, rescindindo o contrato objeto da lide, condenando a ré à devolução simples do valor das parcelas pagas, de forma integral, com correção monetária desde os desembolsos e juros de mora de 12% ao ano a partir da citação, impondo à vencida o reembolso das despesas processuais e os honorários advocatícios que fixo em 20% do valor da condenação, sendo atribuído à causa o valor de R\$ 56.894,88 objetivando, em resumo, o reexame e a modificação do julgado com fundamento, em síntese, (i) no cerceamento de defesa por ausência da análise de documentos imprescindíveis, relativos às condições técnicas para a execução e finalização da obra, (ii) a verificação do caso fortuito ou força maior decorrente da pandemia causada pela COVID-19, donde a necessidade de adequação do cronograma, (iii) na incidência da cláusula penal para fins de rescisão do contrato, (iv) na restituição de valores de forma parcelada, nos termos do contrato, (v) na retenção das arras, (vi) na mora a partir do trânsito em julgado e (vii) impugnando a disciplina da sucumbência fixada.

Tempestiva,                      preparada e respondida sustentando a manutenção do resultado.

Na hipótese, na posição de destinatário da prova, compete ao juízo indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, nos termos da dicção dos arts. 370, Parágrafo único, e 371 do Código de Processo Civil, donde a inocorrência de cerceamento de defesa diante da desnecessidade da produção de outras provas, insuficientes ao desfecho e à formação da convicção quanto aos temas suscitados, já que a documentação juntada aos autos demonstrou de forma cabal e idônea as questões referentes às matérias fáticas e de direito, inclusive quanto às alegações apresentadas.

Na espécie o inadimplemento voluntário e culposos das obrigações insertas no contrato decorreu do descumprimento do prazo de conclusão do empreendimento, previsto para meados do mês de maio de 2021, cláusula 10.<sup>a</sup>, pág. 20, malgrado recebidas as parcelas, pouco importando ao resultado do litígio eventuais óbices ou entraves decorrentes da pandemia causada pela COVID-19, tema inoponível aos consumidores/comprovadores lesados com a demora, sendo que os riscos/álea foram exclusivos dos empreendedores/loteadores/vendedores do bem [ônus e bônus], sobretudo diante da ausência de suspensão das atividades da construção civil ou a sua limitação em



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

razão da crise sanitária, deste modo esterilizando os argumentos subjetivistas articulados, Súmula n. 161 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo<sup>1</sup>.

Donde a legitimidade da restituição integral das mensalidades amortizadas no período da normalidade, em parcela única, não havendo que se falar em abatimento das arras ou incidência da cláusula penal diante da culpa exclusiva da ré pela rescisão contratual, Súmulas n. 543 do Superior Tribunal de Justiça<sup>2</sup> e n. 02 do Tribunal de Justiça de São Paulo<sup>3</sup>, assim como por ausência de impugnação quanto à licitude das referidas taxas, prejudicadas as demais teses articuladas.

No tocante ao termo inicial dos juros de mora, de fato

---

incidiram a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil<sup>4</sup>, e não do trânsito em julgado, como pleiteado, tendo em vista tratar-se de inadimplemento contratual e não de desistência do pactuado.

Aliás:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO INTERNO. FALHA GEOLÓGICA NO TERRENO. RISCO INERENTE À ATIVIDADE. DANO MORAL. ATRASO EXPRESSIVO SUPERIOR A DOIS ANOS. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. [...]. 4. Os juros moratórios, nos casos de responsabilidade contratual, fluem a partir da data de citação. Precedentes. 5. Agravo interno a que se nega provimento.

---

<sup>1</sup> **Súmula n. 161 do TJSP** 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.

<sup>2</sup> **Súmula n. 543 do STJ** 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.

<sup>3</sup> **Súmula n. 2 do TJSP** 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.

<sup>4</sup> **Art. 405 do Código Civil** Contam-se os juros de mora desde a citação inicial.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(STJ – AgInt no AREsp 941.250/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, 4.ª T., j. em 19/03/19, DJe 29/03/19).

Daí a manutenção da modelar decisão do magistrado de primeiro grau, não incidindo os honorários recursais do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil porque já fixada a sucumbência no patamar máximo 20% do valor da condenação.

Do exposto, pelo meu voto, nego provimento.

**CÉSAR PEIXOTO**

**Relator**