



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

**Registro: 2022.0000599090**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024652-89.2021.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são apelantes/apelados -- e --, é apelado/apelante --.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso do réu, prejudicado o do autor. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E MARIA SALETE CORRÊA DIAS.

São Paulo, 1º de agosto de 2022.

**GIFFONI FERREIRA**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**APELAÇÃO CÍVEL** nº 1024652-89.2021.8.26.0564

**APTES/APDOS:** --

**APELADO/APELANTE:** --

**COMARCA:** SÃO BERNARDO DO CAMPO

**JUIZ:** NOME DO JUIZ PROLATOR DA SENTENÇA NÃO INFORMADO

**AÇÃO:** PROMESSA DE COMPRA E VENDA

**VOTO** Nº 37594

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – PRÉDIO DE APARTAMENTOS – MORA DA COMPRADORA CONSTATADA – MANIFESTA MALÍCIA DA ADQUIRENTE – INEQUÍVOCO PREJUÍZO CAUSADO À CONSTRUTORA – CONTRATO RESCINDIDO – POSIÇÃO A RESPEITO CONFESSADA – COMPRADORA MOROSA QUE PARTICIPOU DE ASSEMBLÉIA E ELEGEU-SE POR SÍNDICA**



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

- ARRAS RETIDAS - VALORES DE CONDOMÍNIO

IRREPETÍVEIS - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR  
QUE NÃO PRESTIGIA INADIMPLENTES DE MÁ-FÉ - AÇÃO IMPROCEDENTE - DECISÃO REFORMADA - APELO DO RÉU PROVIDO - APELO DA A. AFASTADO.

Cuidam-se de duas Apelações Cíveis, ambas exprobrando a R. sentença de fls., que houve por parcialmente procedente feito Ordinário movido por adquirente de imóvel, mandando a restituição de valores relativos a pagamento de unidade habitacional em edifício, afastando responsabilização de verbas por condomínio, e relativas a reforma do bem, fixados acréscimos, imputando à Reqda. sucumbência.

No apelo de fls. aponta a parte Ré que a A. não tomou providências para ultimação do pagamento do preço, inerte por dois anos, Notificada da rescisão do ajuste, informando de obtenção de financiamento por terceiro, insuficiente o valor apontado, rescindido o pacto pelo inadimplemento da A., punida a empresa por sua boa-fé, inviável a devolução do sinal, prejudicada a Apelante pela situação, pagando indevidamente valores de condomínio, de rigor retenção integral dos valores das Arras, errônea a imposição dos

2

juros, de rigor que a A. pague os valores do pacto acessório, mais a multa de 20%, nem havendo como devolver as taxas de condomínio, pois que a Apelada invadiu o imóvel e foi eleita para Síndica.

Recurso da A. a seguir; aponta que pagou diversas quotas de condomínio, malgrado não trazidos comprovantes na fase primeira, à luz do C.D.C. pretende juntada na fase de Execução, reduzidas as multas.

Recursos bem processados; respondidos.

Esse o breve relato.

Deveras, à guisa de proêmio, consigne-se que a R. sentença, malgrado prolatada por solerte Magistrado, não deu ao feito a exata solução - e deveras, vem mesmo vulnerado o R. "decisum" pelo lúcido e elegante recurso da parte suplicada.

Ver ainda que, à luz do que será revelado a seguir, a irresignação da A. resta prejudicada VIDEBIMUS INFRA.

No pertinente ao mérito, detido exame da prova dos autos constata a boa-fé que



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

emana das atitudes da Construtora – que fez de tudo para manter o ajuste, mesmo depois da rescisão do pacto, coisa por sinal nem negada pela A. – e a manifesta malícia com que obrou esta, e efetivamente causados prejuízos de monta à empresa, como será visto.

Por exórdio, anote-se que a Notificação de fls. efetivamente deu causa à rescisão contratual – fato esse nem sequer contestado pelas falas da A., tornando-se incontroverso; notar a manifesta malícia do comportamento da Requerente, que iludiu a Requerida com promessas mirabolantes de obtenção de financiamento, apontando até mesmo participação de terceiro não constante do pacto – fato esse que perdurou por dois anos; demais disso, como mui bem aposto nos autos, arvorou-se a A. como condômina, pagou contribuições e participou de Assembléia, elegendo-se Síndica e brandindo em seu prol o maltratado e incompreendido Código de Defesa do Consumidor, ainda quer safar-se das consequências de seus atos de malícia inequívoca e MORA IRREFUTÁVEL, com dinheiros a extrair da parte Ré – em afronta ao Princípio insculpido no Art.884 do Código Civil coisa que não reverencia o Direito.

Assim, ante seu inadimplemento, tendo em vista a mora inequívoca, e a má-fé decorrente desse comportamento, deveras nada há por devolver à A., mesmo porque tais dinheiros foram dirigidos a outrem – validando-se a retenção das Arras, merecido o perdimento – e o apelo da A. ainda vem falar em prejuízos, quando esses foram

3

ocasionados pela própria conduta maliciosa da A., mormente ao se eleger Síndica do condomínio.

Despesas deste, pagas por ela A., também não serão repetidas – mesmo porque pagas sem prova de erro, e para outro Ente, como suso aposto – dizendo-se o mesmo, perdimento total, quanto aos valores do pacto acessório, desfeito por culpa irrogável à A., ante o hialino inadimplemento constatado, dela A.

Com pertinência às multas, ambas são devidas pela parte Autora – mas hialino que neste feito inexigíveis, ante a falta de Reconvenção – atribuição essa decorrente da manifesta mora da adquirente, que não pode ser prestigiada.

Alfim, como visto, a medida desafiava translúcida improcedência, que fica agora atestada.

Ante o exposto, DEFERE-SE PROVIMENTO ao recurso interposto pela Ré, arcando a A. com as custas do feito e com a honorária de 15% sobre o valor dado à causa havido por PREJUDICADO o apelo interposto pela Requerente.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**L.B. Giffoni Ferreira**  
**RELATOR**  
**Assinatura Eletrônica**

4