



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2023.0000333826**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001262-34.2020.8.26.0400, da Comarca de Olímpia, em que são apelantes ----- e --- --, é apelado -----.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 26 de abril de 2023.

**CELINA DIETRICH TRIGUEIROS**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 3.545 APELAÇÃO Nº: 1001262-34.2020.8.26.0400  
APELANTE : ----- E OUTRO APELADO : ----- :

JUIZ : ANDRESSA MARIA TAVALES MARCHIORI

APELAÇÃO. Ação declaratória de resolução de promessa de compra e venda c/c restituição de valores. Aquisição de unidades imobiliárias. Multipropriedade demora na entrega das chaves. Sentença de improcedência. Apelação manejada pela parte autora. EXAME: a expedição do habite-se não se confunde com a efetiva entrega das chaves. Inteligência da súmula 160 deste I. Tribunal de Justiça. Ausência de termo ou recibo de entrega das chaves nos autos. Mora vislumbrada. Devolução integral dos valores pagos, de uma só vez. Aplicação da súmula 02 deste I. Tribunal de Justiça. Correção monetária desde os respectivos desembolsos. Juros de mora desde a citação, "ex vi" do artigo 405 do Código Civil, por tratar-se de ilícito contratual. Sentença reformada. Ônus sucumbencial carreados à ré. RECURSO PROVIDO.

Vistos.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença que julgou improcedente a ação declaratória de resolução de promessa de compra e venda c/c restituição de valores, fundada na mora na entrega do imóvel adquirido pelo autor.

Embargou a ré a fls. 532/534.

Embargou o autor a fls. 535/536 e a fls. 537.

Manifestação do autor aos embargos declaratórios a fls. 556.

Manifestação da ré aos embargos declaratórios a fls. 557/559.

A decisão interlocutória de fls. 560/561 não

2

acolheu os embargos declaratórios do autor, mas acolheu os da ré, para modificar a base de cálculo dos honorários advocatícios.

Embargou o autor a fls. 564/565.

Manifestação da ré aos embargos declaratórios a fls. 569/570.

Embargos declaratórios rejeitados a fls. 571/572.

Apelou o autor a fls. 575/580, alegando que a expedição do habite-se não afasta a mora dos vendedores. Assim, pugna pelo reconhecimento da mora da ré. Caso não seja reconhecido o atraso, requereu a rescisão contratual com base no contrato, com a devolução de 90% do valor pago.

Embora intimada, a ré não apresentou contrarrazões, conforme certificado a fls. 642.

Petição do autor a fls. 646/647.

**É o relatório.**



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a sentença que julgou improcedente a ação declaratória de resolução de promessa de compra e venda c/c restituição de valores.

Alegam os autores terem adquirido doze quotas de multipropriedade do empreendimento -----, comercializado pela ré. Os autores fizeram a quitação das parcelas antecipadamente, pagando para a requerida, até o momento do ajuizamento da ação, o montante total de R\$ 543.757,71. Muito embora tenham cumprido rigorosamente com todas as suas obrigações contratuais, quitando todas as parcelas de forma pontual, a requerida não conseguiu adimplir com a sua parte no contrato de venda e compra,

3

notadamente diante do descumprimento do prazo para entrega das unidades adquiridas, prometido, inicialmente, para o mês de julho de 2017 e que, com a soma do prazo de tolerância, expirou no mês janeiro de 2018. Até o momento do ajuizamento da demanda, em 13 de abril de 2020, as obras não haviam sido entregues. Assim, propuseram a presente ação, visando à resolução do compromisso de venda e compra e à condenação da requerida à devolução integral dos valores quitados, atualizados desde cada desembolso e com juros de mora da data da citação.

A r.sentença, por sua vez, entendeu que era o caso de ser preservada a contratação, julgando improcedente a ação.

Inconformados, apelaram os autores.

O recurso merece acolhida.

É certo que as unidades imobiliárias adquiridas pelos autores, no sistema de multipropriedade, deveriam ser entregues em janeiro de 2018, conforme contratos de fls. 10 e seguintes, e o habitese,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

acostado a fls. fls. 331/335, foi emitido logo em seguida, em março de 2018.

Contudo, não há nos autos os comprovantes de entrega das chaves, imperiosos para demonstrar a imissão dos autores na posse dos imóveis.

Assim, muito embora tenha havido a expedição do "habite-se", o documento não comprova a efetiva entrega das chaves aos autores. Esse entendimento, inclusive, foi consolidado na súmula 160 deste I. Tribunal de Justiça, leia-se:

*"Súmula 160 - A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel*

4

*ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora. "*

Nesse contexto, forçoso o reconhecimento de inadimplemento contratual pela ré, dando ensejo à rescisão do contrato de compra e venda das unidades imobiliárias.

Logo, de rigor a procedência da ação, para declarar rescindidos os contratos de compra e venda firmados entre as partes, com a restituição integral dos valores pagos pelos autores, de uma vez só, nos termos da súmula 02 deste I. Tribunal de Justiça e da súmula 543 do C. Superior Tribunal de Justiça. Acresça-se que a quitação dos valores descritos na petição inicial foi confessada pela ré e comprovada pelo demonstrativo de pagamentos de fls. 176/199.

A propósito, leia-se a jurisprudência em caso semelhante:

***APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO***



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**CONTRATUAL. IMÓVEL ADQUIRIDO EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA.**

***Inocorrência. Desnecessária a produção de outras provas no presente caso. Preliminar rejeitada. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. Contabilização do prazo de tolerância em dias úteis. Descabimento.***

***Matéria pacificada pelo Tema 01 do IRDR 0023203-35.2016.8.26.0000. Prorrogação máxima de 180 dias corridos. Lapso ultrapassado. Atraso na entrega das chaves verificado. Expedição do "habite-se", ademais, que não basta para afastar a mora da vendedora, uma vez que não há prova de disponibilização física do imóvel aos compradores. Inteligência da Súmula 160 do TJSP. RETENÇÃO DE VALORES. Inadmissibilidade. Culpa exclusiva da***

5

***vendedora pelo desfazimento do negócio. Retorno das partes ao status quo ante, com a devolução integral da quantia paga, de uma só vez. Irretroatividade da Lei 13.786/2018, cuja aplicação se restringe aos contratos celebrados após a sua vigência. JUROS DE MORA. Incidência desde a citação, nos termos do art. 405 do CC/02. SUCUMBÊNCIA. Majoração dos honorários advocatícios, segundo as disposições do art. 85, §11, do CPC/2015. RECURSO NÃO PROVIDO.***

(TJSP; Apelação Cível 1004369-49.2019.8.26.0650;

Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Valinhos - 3ª Vara; Data do Julgamento: 23/07/2020;

Data de Registro: 23/07/2020)

Dito isso, dá-se provimento ao recurso de apelação, julgando-se procedente a ação, para declarar rescindido o negócio jurídico, com a restituição dos valores pagos pela parte autora, de uma vez, que deverá ser restituído desde cada desembolso e com juros de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mora desde a citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil, por tratar-se de ilícito contratual.

Sobre os consectários legais, leia-se a jurisprudência:

***\*AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE E DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA. "Contrato Particular de Compra e Venda de Unidade Imobiliária em Construção, no Regime de Unidades Plenas ou de Multipropriedade (Fração Imobiliária)". Compradores que pedem a rescisão contratual, com a declaração de nulidade das cláusulas ditas abusivas, além da condenação da vendedora na restituição da quantia já paga, a pretexto de desinteresse na continuação do compromisso.***

6

***SENTENÇA de parcial procedência. APELAÇÃO dos autores, que pugnam pela redução da retenção a dez por cento (10%) do valor pago, com exclusão da retenção do sinal e da taxa de corretagem, bem como a restituição do valor pago. EXAME: Contrato firmado sob a vigência da Lei nº 13.786/2018. Pretensão rescisória que deve ser acolhida, dado o desinteresse na manutenção do negócio jurídico e tendo em vista o princípio da autonomia da vontade. Retenção de dez por cento (10%) do valor do Contrato, fundada no artigo 32-A da Lei 6.766/79, que é incabível, dada a prematuridade do pedido de rescisão contratual, que culminaria com a perda da integralidade da quantia paga, o que é vedado pelo artigo 53 da Lei 8.078/90. Previsão contratual de retenção de cinquenta por cento (50%) da quantia paga que deve prevalecer. Valor a ser devolvido que deve mesmo ser acrescido de correção monetária a contar de cada desembolso, já que consubstancia encargo destinado à recomposição da moeda, corroída pela inflação, mais juros***



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**de mora a contar do trânsito em julgado. Observância da Súmula 2 deste E. Tribunal e da Súmula 543 do C.**

**Superior Tribunal de Justiça. Sentença mantida. RECURSO NÃO**

**PROVIDO.\*** (TJSP; Apelação Cível 1003646-04.2021.8.26.0248; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022)

Outrossim, em face do provimento do recurso, as custas e os honorários advocatícios deverão ser arcados integralmente pela ré, no valor equivalente a 10% do valor da condenação, "ex vi" do artigo 85, §2º do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO**

7

**AO RECURSO DE APELAÇÃO.**

**CELINA DIETRICH TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO**

**Relatora**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO