



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2023.0000682496**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1053719-39.2021.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ---- e ----, é apelado ----.

**ACORDAM**, em 4<sup>a</sup> 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 Exmos. Desembargadores MARCIA DALLA DÉA BARONE (Presidente) E MAURÍCIO CAMPOS DA SILVA VELHO.

São Paulo, 10 de agosto de 2023

**ALCIDES LEOPOLDO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**

**APELAÇÃO CÍVEL**

**Processo n. 1053719-39.2021.8.26.0002**

**Comarca: São Paulo (F. R. de Santo Amaro 15<sup>a</sup> Vara Cível)**

**Apelantes:** ----

**Apelado:** ----.

**Juíza:** Márcia Blanes

**Voto n. 30.163**

**EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

Impossibilidade de conclusão da obra por embargo judicial  
Culpa da requerida Resolução do contrato e perdas e danos  
Não cumulação Ocorrendo a resolução do contrato, por inviabilidade de exigir seu cumprimento, sem adimplemento, em contrapartida do restante do preço, só se pode pleitear interesses negativos, como se o contrato não houvesse sido celebrado, não fazendo as autoras jus ao pagamento de aluguéis pela privação do bem, pois específica de quem pretende o adimplemento bilateral Recurso desprovido.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo**

Trata-se de ação de reparação de danos, alegando as autoras que adquiriram as unidades nºs 271 e 311 da Torre ----, com a respectiva vaga de garagem, do empreendimento imobiliário comercializado pela requerida, com a promessa de entrega das chaves até maio de 2017 e tolerância até novembro de 2017, porém, as chaves nunca foram entregues e, dada a impossibilidade de conclusão da obra, diante do embargo judicial sofrido por sua culpa, a própria requerida propôs a ação n. 1045142-09.2020.8.26.0002 para resolução do contrato e devolução dos valores pagos pelas compradores. Assim, pretendem ser resarcidas pelo lucro cessante, diante da impossibilidade de explorarem economicamente os imóveis, desde o fim do prazo para entrega das chaves (setembro/2018), em 1% ao mês de seu valor atualizado, até a publicação da sentença de rescisão dos contratos, considerando a prescrição trienal.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou improcedente a ação, condenando as requerentes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa (fls. 1.201/1.203).

As requerentes apelaram sustentando ser perfeitamente cabível a condenação da vendedora ao pagamento de indenização por lucros cessantes, uma vez que o prejuízo dos adquirentes é presumido nos casos em que ocorre o descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, objeto do compromisso de venda e compra, como exarado inclusive na Súmula 162 desta Colenda Corte, sendo que o embargo das obras e o consequente descumprimento no tocante à entrega dos imóveis decorreu da evidente culpa da apelada, razão pela qual de rigor a indenização pelos lucros cessantes,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo**

requerendo a reforma para que seja julgada procedente a ação (fls. 1216/1230).

Foram apresentadas contrarrazões pugnando-se pela manutenção da sentença (fls. 1236/1266).

**É o Relatório.**

As partes firmaram, em 26/11/2013, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra para aquisição, pelas autoras das unidades imobiliárias descritas na inicial (fls. 24/190), constando do contrato a previsão do término das obras para maio de 2017, além de prazo de tolerância de 180 dias.

Consiste em relação de consumo o negócio jurídico que envolve a incorporação, construção e negociação de unidade imobiliária mediante financiamento, aplicando-se, por conseguinte, o CDC.

Computando-se o prazo de tolerância o imóvel deveria ter sido entregue até novembro de 2017, caracterizando-se o atraso a partir do mês seguinte, que se deu por culpa exclusiva da requerida, considerandose que são previsíveis embargos das obras, o que não se equipara ao caso fortuito e força maior.

Todavia, em decorrência de embargos à obra devido a ações civis públicas e ação popular, a vendedora requerida ajuizou ação de resolução contratual com consignação dos valores recebidos (processo nº 1045142-09.2020.8.26.0002), julgada procedente em parte para extinguir a obrigação contratual, o que foi confirmado em Segundo Grau, mas que ainda está em andamento, não se opondo as compradoras contra a rescisão do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo**

contrato, mas tão somente discutindo no referido feito a culpa da requerida no evento e a consequente devolução dos valores pagos.

No que concerne aos lucros cessantes aqui pleiteados, diante do desfazimento do negócio, repondo as partes ao estado anterior, só podem pleitear interesses negativos, como se o contrato não houvesse sido celebrado, não fazendo as requerentes jus ao pagamento de aluguéis, como a seguir se esclarece.

Como se colhe da lição de Antunes Varela, pode-se definir a resolução do contrato como: “a destruição retroativa dos seus efeitos, por ato unilateral de um dos contraentes, fundado num fato posterior à celebração do contrato”<sup>1</sup>. Aduz que: “por virtude da destruição da relação contratual, as partes são reciprocamente obrigadas, depois de resolvido o contrato, a restituir o que houverem recebido e perdem o direito às prestações que ainda não tenham sido efetuadas”<sup>2</sup>.

É hipótese de resolução legal que incide sobre todos os contratos bilaterais em que o credor pretender “destruir os efeitos do contrato”.

Segundo a doutrina de Antônio Junqueira de Azevedo “não é propriamente o contrato que é resolvido, e, sim, a obrigação principal, que ele fez surgir”, ou seja, atinge os efeitos do contrato.

Acentua Ruy Rosado de Aguiar<sup>3</sup> que a resolução “é

---

<sup>1</sup> VARELA, Antunes. Vol. 2. 1<sup>a</sup> ed. Direito das Obrigações. Rio de Janeiro: Forense, 1978, p.280.

<sup>2</sup> Ibidem, p.286.

<sup>3</sup> AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. Comentários ao Novo Código Civil: arts. 472 a 480. Coord. Sálvio de Figueiredo Teixeira. Vol. VI. Tomo II. 1<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.478.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

causa de ineficácia em sentido estrito, que se estrema da anulação por resultar de causa externa e superveniente; distingue-se dos demais casos de ineficácia, porque depende de ação (impugnabilidade) e, dentre eles, é a causa que atinge apenas a relação negocial, não todo o contrato”, liberando as partes da sua prestação, mas surgindo outros direitos como de restituir, o que pode caber a ambas as partes, e de indenizar.

O art. 475 do Código Civil garante à parte não culpada o direito a indenização por perdas e danos, na forma do art. 402 do Código Civil. A composição dos danos, porém, pode compreender interesses positivos e negativos.

Consoante Fernando Pessoa Jorge citado por Nelson Rosenvald<sup>4</sup>:

os prejuízos positivos são os que derivam do não cumprimento do contrato (ou melhor, das obrigações contratuais); os prejuízos negativos (ou interesse contratual negativo) são os que derivam de se ter celebrado um contrato inválido ou que veio retroactivamente a perder eficácia. A indemnização dos primeiros tende a colocar o lesado na situação que o contrato teria se o contrato tivesse sido cumprido; a indemnização dos segundo visa colocar o lesado na situação que teria se o contrato não tivesse sido celebrado.

Ocorrendo a resolução do contrato, por inviabilidade de exigir seu cumprimento, sem adimplemento, em contrapartida do restante do preço, só se pode pleitear interesses negativos, como se o contrato não

---

<sup>4</sup> ROSENVALD, Nelson. Cláusula Penal: A pena privada nas relações negociais. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 143.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

houvesse sido celebrado, não fazendo as autoras jus ao pagamento de aluguéis pela privação do bem, pois específica de quem pretende o adimplemento bilateral.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se em 5% os honorários advocatícios devidos pelas apelantes, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015.

**ALCIDES LEOPOLDO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica