



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2023.0000945299**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014384-87.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes LUIZ ANTONIO DE LIRA e LUIZA ROSA CLEMENTE DE LIRA, são apelados SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente sem voto), GILSON DELGADO MIRANDA E MELO BUENO.

São Paulo, 31 de outubro de 2023.

**MOURÃO NETO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação n. 1014384-87.2022.8.26.0451

Voto n. 30.414

**Comarca:** Piracicaba (4ª Vara Cível)

**Apelantes:** Luiz Antônio de Lira e Luíza Rosa Clemente de Lira  
**Apeladas:** SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S/A e Condomínio Solar das Águas Park Resort

**MMª. Juíza:** *Daniela Mie Murata*

**Consumidor e processual. Contrato de promessa de venda e compra de imóvel. Ação que visa a rescisão do contrato e a restituição dos valores pagos julgada procedente em parte. Pretensão à reforma da sentença manifestada pelos autores.**

**Sentença que expressamente consignou que “a requerida não nega o atraso na entrega da unidade ao autor”. Sendo indiscutível o atraso na entrega da unidade autônoma, caracterizado o inadimplemento do contrato por culpa da ré, os autores têm direito à resolução contratual e, conseqüentemente, à restituição imediata de todas as parcelas por eles pagas, conforme orientação da Súmula n. 543 do C. Superior Tribunal de Justiça, incluindo o montante desembolsado a título de IPTU, uma vez que a rescisão motivada do contrato impõe a restituição das partes ao status quo ante. Juros de mora a serem contados desde a citação.**

**RECURSO PROVIDO.**

**I – Relatório.**

Trata-se de apelação interposta por Luiz Antônio de Lira e Luíza Rosa Clemente de Lira contra a sentença de fls. 477/485, não



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

modificada pela decisão de fls. 500, que julgou procedente em parte a ação de rescisão que visa a rescisão do contrato e a restituição dos valores pagos<sup>1</sup> que propuseram em face de SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S/A e Condomínio Solar das Águas Park Resort, para “(1) declarar rescindido o contrato firmado entre as partes; (2) condenar a requerida a devolver para os autores, de uma só vez, 80% das quantias pagas, com correção monetária a partir dos desembolsos e juros moratórios de 1% ao mês, estes contados a partir do trânsito em julgado da presente decisão; (3) condenar Condomínio Solar das Águas Park Resort a promover o desligamento dos autores da respectiva Associação, isentando-os do pagamento das taxas condominiais, ante a ausência de prova da posse deles sobre o bem”. Os ônus da sucumbência foram assim distribuídos: “Sucumbentes ambas as partes, condeno cada uma das partes em metade das custas e despesas processuais, bem como com o pagamento dos honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da causa, para cada patrono; observada a gratuidade quanto à parte autora”.

Postulam a restituição integral de todos os valores pagos, incluindo IPTU, com juros de mora a partir da citação, tendo em vista a aplicação da Súmula 543 do C. STJ (fls. 503/510).

Contrarrazões a fls. 515/528, pugnando pela manutenção do pronunciamento judicial combatido.

## II – Fundamentação.

**Esta apelação pode ser conhecida, uma vez que preenche os pressupostos de admissibilidade, comportando, ademais, provimento.**

<sup>1</sup> Valor da causa: **R\$ 30.783,08** (fls. 19).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No caso concreto, o contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes previa data de entrega do empreendimento para 29 de novembro de 2020 (fls. 101).

Tem relevo o fato de que ficou reconhecido na sentença que *“a requerida não nega o atraso na entrega da unidade ao autor”* e alegou *“apenas a força maior, em virtude da pandemia de covid-19”* (fls. 480) e que *“a ata de assembleia de fls. 379/384 dá conta da instalação e início das atividades do condomínio, mas não comprova a entrega efetiva da unidade adquirida aos autores (05 de maio de 2021)”*, sendo certo que *“o alvará do corpo de bombeiros é posterior à referida assembleia (fls. 389), assim como o “habite-se parcial” de fls. 385/388, o que corrobora a alegação de atraso suscitada pelos autores”* (fls. 480/481).

Vale ressaltar que as rés se conformaram com a sentença, por isso que não interpuseram recurso.

Como se vê, o descumprimento do prazo para conclusão do empreendimento é indiscutível no caso dos autos.

De acordo com a Súmula n. 543 do C. Superior Tribunal de Justiça, *“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”* (grifou-se).

Destarte, assentada a culpa exclusiva da promitente vendedora, a restituição das parcelas pagas pelos promitentes compradores deve ser integral e de forma imediata.

Corroborando o exposto, confirmam-se os seguintes julgados, *mutatis mutandis*:



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

***“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Resolução contratual. Atraso na entrega da obra. Justificativa rejeitada. Súmula 161 do TJSP. Restituição imediata e integral. Súmula 2 do TJSP. Tema Repetitivo 577 do STJ. Súmula 543 do STJ. Termo inicial dos juros moratórios corretamente fixado. Inaplicabilidade do Tema Repetitivo 1002 do STJ. Sentença mantida. Recurso não provido.”*** (35ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1011875-66.2017.8.26.0482 – Relator Gilson Delgado Miranda – Acórdão de 6 de outubro de 2020, publicado no DJE de 9 de outubro de 2020, sem grifos no original).

***“Apelação. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Ação de rescisão contratual c./c. indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Nulidade da sentença por ausência de fundamentação. Inocorrência. O magistrado não tem de se pronunciar sobre todas as alegações das partes quando já encontrou motivo suficiente para fundamentar a decisão. Justiça gratuita que foi revogada em sentença. Relação de consumo. Aplicabilidade do CDC. Ilegitimidade passiva da construtora afastada. Responsabilidade solidária da incorporadora e da construtora. Inaplicabilidade da Lei do Distrato, contrato firmado antes de sua vigência. Preliminares afastadas. Rescisão contratual a pedido do promitente comprador. Inadimplência do comprador não observada. Exceção do contrato não cumprido inaplicável aos autos. Atraso na entrega do imóvel, além do prazo de tolerância de 180 dias (Súmula 164 do TJSP). Atraso que não configura força maior (Súmula 161, TJSP). Rescisão por culpa exclusiva das rés. Restituição integral das parcelas pagas e em parcela única (Súmula 543 do STJ e Súmula 2 do TJSP), que incluiu a comissão de corretagem, arras e demais valores pagos pelo comprador. Correção monetária desde cada desembolso e juros de mora desde a citação. Inversão da cláusula penal compensatória, conforme entendimento firmado pelo STJ em recurso repetitivo (Tema 971, REsp 1.614.721/DF). Percentual da multa mantido. Sucumbência recíproca em proporção diferenciada corretamente fixada. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO.”*** (34ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1027325-09.2019.8.26.0602 – Relator L. G. Costa Wagner – Acórdão de 13 de setembro de 2021, publicado no DJE de 29 de setembro de 2021, sem grifo



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

no original).

Vale ressaltar, ademais, julgados deste E. Tribunal de Justiça envolvendo o mesmo empreendimento:

***“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Rescisão de contrato c.c. devolução de valores pagos – Procedência – Preliminar de cerceamento defesa que merece ser rejeitada – Documentos anexados que se mostram suficientes para formar a convicção do magistrado - Aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor – Rescisão pleiteada em decorrência de atraso na entrega das obras – Fortuito Interno – Referência à pandemia que não é suficiente para afastar a responsabilidade pelo atraso na obra – Atraso que superou a prorrogação de 180 dias previstos em contrato - Aplicação da súmula 161 do TJSP – Entraves administrativos que geram atrasos na entrega de imóvel são caracterizados como fortuito interno e não constituem hipóteses de caso fortuito ou de força maior capazes de excluir a responsabilidade objetiva da vendedora - Valores pagos que devem ser restituídos de forma integral – Inteligência da súmula 02 do TJSP - Arras que possui natureza confirmatória, representando princípio de pagamento voltado a corroborar a intenção de formalizar o contrato, integrando o preço total - Juros de mora a partir da citação – Inteligência do art.405 do Código Civil – Aplicação da regra do art.85, §11, do CPC - Sentença mantida – Recurso não provido.”*** (Apelação Cível n. 1003063-65.2021.8.26.0362; Relator Heraldo de Oliveira; 13ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 25/02/2022).

***“PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C. C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. Julgamento no estado que atendeu ao preceito contido no art. 355, I, do CPC. Cerceamento de defesa não configurado. Aquisição de frações de unidades imobiliárias em regime de multipropriedade. Promessa de entrega dos imóveis no prazo de sessenta (60) meses a contar do início da construção, com tolerância de cento e oitenta (180) dias úteis. É abusiva a cláusula contratual que estabelece o prazo de tolerância para entrega do imóvel em cento e oitenta dias úteis, devendo a contagem***



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

***se dar em dias corridos. Aplicação do entendimento firmado no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000 do E. TJSP. Pandemia do COVID-19 que não impediu o prosseguimento das atividades de construção civil no âmbito do Estado de São Paulo. Atraso na entrega dos imóveis verificado. Rescisão contratual por culpa da compromissária vendedora. Cabimento. Obrigação de restituir todos os valores recebidos dos compromissários compradores, sem exceção. Pretensão para retenção a título de sinal e cláusula penal que não se admite, pois a alienante deu causa à rescisão dos contratos. Restituição dos valores que deve ocorrer de uma só vez e não em parcelas. Orientação contida na Súmula nº 543 do C. STJ e na Súmula nº 2 do E. TJSP. Termo inicial da incidência de juros moratórios que é a data da citação, quando a apelante foi constituída em mora. Sucumbência integral da recorrente que impõe a sua condenação exclusiva ao pagamento dos encargos processuais. Recurso desprovido.”*** (Apelação Cível n. 1006937-59.2021.8.26.0006; Relator Dimas Rubens Fonseca; 28ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 18/02/2022).

Sob outro enfoque, não se pode perder de vista que a rescisão motivada do contrato impõe a restituição das partes ao *status quo ante*, de modo que a restituição integral abrange, inclusive, os valores pagos a título de IPTU, conforme se extrai dos seguintes precedentes: a) Apelação Cível n. 1003497-76.2021.8.26.0484; Relator Marcos Gozzo; 30ª Câmara de Direito Privado; j. 25/8/2023; b) Apelação Cível n. 1021832-03.2022.8.26.0002; Relator Alfredo Attié; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 31/8/2023.

Vale consignar que consignou a sentença que inexistente *“prova da imissão dos autores na posse do bem”* (fls. 484).

No que toca ao termo inicial da correção monetária, a sentença fixou corretamente a contar de cada desembolso. Porém, os juros



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

moratórios foram fixados apenas a partir do trânsito em julgado.

No particular, assiste razão aos apelantes, pois dada a rescisão por culpa da contratada devem mesmo ser contados a partir da citação, ocasião em que constituída a apelada em mora.

Tendo em vista a solução conferida à lide, devem as rés arcar com as custas e despesas processuais, fixados os honorários advocatícios de sucumbência em 10% do valor da condenação.

### III – Conclusão.

Diante do exposto, **dá-se provimento ao recurso**, nos termos da fundamentação supra.

**MOURÃO NETO**  
**Relator**  
(assinatura eletrônica)