



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000200033

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001376-73.2025.8.26.0116, da Comarca de Campos do Jordão, em que é apelante -- -----, é apelada -----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 ELCIO TRUJILLO (Presidente sem voto), ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES E JAIR DE SOUZA.

São Paulo, 10 de março de 2026.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto pela ré contra sentença que declarou rescindido o contrato por culpa da requerida, condenando-a à devolução integral dos valores pagos pelo autor, acrescidos de juros e correção monetária, além de multa de 25% do valor pago. A sentença também condenou a requerida ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) existência de mora relevante da vendedora na conclusão/entrega da unidade em regime de multipropriedade; (ii) consequências jurídicas da mora (resolução e extensão da restituição); e (iii) incidência do Tema 971 do STJ ou, ao reverso, da retenção de que trata o art. 67-A da Lei n.º 4.591/1964.

III. Razões de Decidir

3. A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, que ficam também adotados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso.

4. A alegação de que a multipropriedade deslocaria o marco da obrigação de “entregar” não convence, pois a fruição escalonada não ab-roga o dever de conclusão da obra e de disponibilização de unidade apta em prazo certo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

IV. Dispositivo e Tese 5.

Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade do fornecedor não se afasta sem prova específica e robusta de fato externo, inevitável e insuperável. 2. A resolução do contrato e restituição integral das parcelas pagas é consentânea com a jurisprudência e a legislação consumerista aplicáveis.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 487, inciso I; Código Civil, arts. 389, 406, 393; Lei n.º 4.591/1964, art. 67-A; Código de Defesa do Consumidor, arts. 6.º, III, e 14; CPC, art. 373, II; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência Citada:

Súmula 543 do STJ; Tema 971 do STJ.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto pela ré contra a r. sentença de pags. 126/135, cujo dispositivo a seguir se colaciona:

“Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTES os

2

pedidos formulados na inicial para DECLARAR rescindido o contrato firmado entre as partes por culpa da parte requerida, CONDENANDO-A à devolução integral dos valores pagos pelo autor, corrigidos desde o desembolso e acrescidos de juros desde a inicial, bem como CONDENANDO-A ao pagamento da multa prevista no artigo 70, no valor de 25% do valor pago pela autora, com juros e correção desde a inicial. Deverá ser observada a incidência de correção monetária pelo IPCA, bem como juros de mora, contados da citação, pelo índice da Taxa Selic subtraindo-se o IPCA (CC, arts. 389 e 406). A partir da data em que incidirem juros e correção monetária, o débito poderá ser atualizado apenas pela Taxa Selic.

Em razão da sucumbência, condeno a requerida ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da condenação.”

Inconformada, a parte apelante: (i) sustenta que a ausência de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

averbação não comprova mora e que a entrega teria ocorrido “em abril de 2025”, após “atraso ínfimo” abarcado pela tolerância legal/contratual; (ii) reitera a tese de força maior (pandemia, topografia, exigências administrativas); (iii) afirma que, em multipropriedade, a fruição escalonada impediria reconhecer inadimplemento substancial; (iv) impugna a aplicação do Tema 971 do STJ, por inexistir cláusula penal em favor do comprador; e (v) pugna, subsidiariamente, pela retenção de 25% dos valores pagos, com fundamento no art. 67-A da Lei n.º 4.591/1964 (Lei n.º 13.786/2018).

Recurso tempestivo, preparado e com contrarrazões.

É o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece provimento.

A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, que ficam também adotados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal, que dispõe: “*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

A controvérsia gravita em torno de três eixos: (i) existência de mora relevante da vendedora na conclusão/entrega da unidade em regime de multipropriedade; (ii) consequências jurídicas da mora (resolução e extensão da restituição); e (iii) incidência do Tema 971 do STJ ou, ao reverso, da retenção de que

3

trata o art. 67-A da Lei n.º 4.591/1964.

O relatório da sentença examinou com precisão a prova produzida e fixou a premissa fática central: registro do memorial de incorporação em 22/09/2020; prazo contratual de 48 meses, com carência de 180 dias; termo final em 20/03/2025; ausência de averbação da construção na matrícula no interregno pertinente; e reconhecimento, pela própria requerida, de que a disponibilização efetiva da unidade apenas se daria em abril de 2025. Tal moldura conduz, com segurança, à caracterização da mora além da tolerância legal/convencional.

A alegação de que a multipropriedade, por comportar uso fracionado no tempo, deslocaria o marco da obrigação de “entregar” não convence. A fruição escalonada não ab-roga, nem suspende, o dever de conclusão da obra e de disponibilização de unidade apta, em prazo certo, sob pena de frustração da legítima expectativa do adquirente (arts. 6.º, III, e 14 do CDC). O adimplemento pontual é tanto mais essencial em empreendimentos de temporada quanto necessária é a previsibilidade do calendário de uso. Corolário da boa-fé objetiva, a tutela da confiança do consumidor impõe, em hipóteses assim, interpretar restritivamente a cláusula de tolerância, que é de exceção.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não prospera, também, a tentativa de qualificar o atraso como “ínfimo” ou albergado por força maior genérica. Precedentes deste Tribunal – inclusive em contratos de multipropriedade – têm reiterado que a cláusula de tolerância já absorve vicissitudes ordinárias da construção civil (logística, clima, trâmites administrativos). Ultrapassado o lapso de 180 dias, sem prova específica e robusta de fato externo, inevitável e insuperável, não se afasta a responsabilidade do fornecedor. A invocação indistinta de pandemia, topografia ou “exigências administrativas”, desacompanhada de demonstração de nexo causal direto e atual, não satisfaz o art. 393 do CC, máxime quando o contrato é de 2024 e o termo final (março/2025) foi excedido

Configurada a mora da vendedora, a solução jurídica adotada na origem coaduna-se com a Súmula 543 do STJ: resolução do contrato e restituição integral das parcelas pagas, de imediato, em caso de culpa do vendedor/construtor. É o que foi expressamente determinado na sentença, com correção desde cada desembolso e juros a partir da citação, providência consentânea com a jurisprudência e a legislação consumerista aplicáveis.

No que tange à cláusula penal, o Tema 971 do STJ firmou a orientação de que, havendo estipulação de pena apenas em desfavor do adquirente em contrato de adesão, ela serve de parâmetro para a indenização pelo inadimplemento do vendedor, mediante conversão das obrigações em perdas e danos, por arbitramento judicial. A sentença, nesse ponto, atuou dentro da moldura do repetitivo, sem transpor o pactuado, apenas reequilibrando a comutatividade, em linha com a boa-fé e com a vedação ao desequilíbrio unilateral. A insurgência da apelante, fundada na literalidade do art. 67-A (que disciplina desfazimento por inadimplemento do adquirente), não se sustenta, porque o dispositivo é inaplicável quando a resolução se dá por culpa do incorporador.

4

Cuida-se, pois, de relação de consumo, em que a responsabilidade é objetiva e em que a prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos incumbia à ré (art. 373, II, do CPC). Nada trouxe de concreto que infirmasse os marcos temporais, a prova registral e a própria confissão de disponibilização apenas em abril de 2025. A sentença, ademais, enfrentou adequadamente as teses, valorizou a prova idônea e deu solução jurídica consentânea com a orientação dos Tribunais.

DISPOSITIVO.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os ***honorários advocatícios de sucumbência*** devidos pela parte recorrente para ***15% do valor atualizado da condenação.***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator