



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 49967

**Registro: 2026.0000442463**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001193-24.2025.8.26.0142, da Comarca de Colina, em que é apelante/apelado - -----, é apelado/apelante -----  
----- IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Recurso do autor provido. Recurso da requerida não conhecido.V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 12 de maio de 2026.

**MARIA LÚCIA PIZZOTTI**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

**APELANTE/APELADO: -----**

**(autor)**

**APELANTE/APELADA: -----**

**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**

**(requerida)**

**COMARCA: COLINA**

**MAGISTRADO: FAULER FELIX DE AVILA**

APELAÇÕES \_ AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C.  
RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS \_ PROMESSA DE COMPRA E  
VENDA (MULTIPROPRIEDADE) \_ R.  
SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE RECONHECEU \_  
DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA VENDEDORA \_  
INSURGÊNCIA RECURSAL DE AMBAS AS PARTES  
APELO DA REQUERIDA INADMISSÍVEL POR NÃO  
RECOLHIMENTO DO PREPARO RECURSAL \_ AUTOR QUE  
SE INSURGE QUANTO AO TERMO INICIAL DOS JUROS DE



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 49967

MORA – PRETENSÃO DE INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO  
– CABIMENTO – RESCISÃO MOTIVADA PELO  
INADIMPLEMENTO DA FORNECEDORA – ART. 405 DO  
CÓDIGO CIVIL – NÃO INCIDÊNCIA DO TEMA REPETITIVO  
1002 DO C. STJ, APLICÁVEL À RESCISÃO POR CULPA DO  
ADQUIRENTE R. SENTENÇA REFORMADA NESTE  
PONTO.  
RECURSO DO AUTOR PROVIDO.  
RECURSO DA REQUERIDA NÃO CONHECIDO.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos pelo autor e pela requerida contra a r. sentença de fls. 137/145, cujo relatório se adota, que, em ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores

2

pagos, julgou procedentes os pedidos iniciais para:

- i) declarar rescindido o contrato entre as partes por culpa exclusiva da ré;
- ii) condenar a requerida à restituição imediata e integral dos valores pagos, com correção a partir dos desembolsos e juros legais de mora a partir do trânsito em julgado da presente condenação (Tema Repetitivo 1.002 do C. STJ); e
- iii) condenar a ré ao pagamento de multa contratual de 20% sobre os valores pagos pelo autor.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 49967

Inconformado, o autor apela pleiteando a reforma parcial do julgado no que tange ao termo inicial dos juros moratórios. Alega que, como a rescisão decorreu de culpa exclusiva da fornecedora, não se aplica ao caso o Tema Repetitivo 1.002 do C. STJ (o qual se destina às hipóteses de rescisão por culpa do adquirente). Defende que a mora se configurou com a citação, nos termos do art. 405 do Código Civil.

A requerida também recorreu. Em seu apelo, a ré afirmou que teria recolhido o preparo recursal, mas não juntou a guia DARE nem o comprovante de pagamento, tendo a zelosa serventia constatado que nenhum valor havia sido recolhido. Assim, a requerida foi intimada por esta Relatora para providenciar o recolhimento do preparo, sob pena de não conhecimento de seu recurso. Contudo, quedou-se inerte.

3

Regularmente intimadas, as partes apresentaram contrarrazões aos apelos adversos.

É a síntese do necessário.

### **1. Inadmissibilidade do recurso da requerida.**

Em seu apelo, a ré afirmou que teria recolhido o preparo recursal, mas não juntou a guia DARE nem o comprovante de pagamento, tendo a zelosa serventia constatado que nenhum valor havia sido recolhido. Assim, a requerida foi intimada por esta Relatora para providenciar o recolhimento do preparo, sob pena de não conhecimento de seu recurso.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 49967

Contudo, o lapso assinalado transcorreu *in albis*, conforme certificado à fl. 224, impossibilitando o conhecimento de seu apelo.

## 2. Recurso do autor.

Em razão da inadmissibilidade do apelo da ré, a controvérsia recursal cinge-se exclusivamente à definição do termo inicial da incidência dos juros de mora sobre os valores a serem restituídos ao autor, em virtude da rescisão de contrato de compra e venda de fração ideal imobiliária (multipropriedade) por culpa da vendedora.

De início, registre-se que a lide se amolda perfeitamente à legislação consumerista, sendo a ré fornecedora e o autor consumidor

4

final. Ficou sobejamente demonstrado nos autos o inadimplemento contratual da ré, que descumpriu a obrigação de outorgar a escritura definitiva da fração ideal no prazo de 90 dias após o “habite-se”, conforme previsto no contrato. Tal fato levou o D. Magistrado de primeiro grau a reconhecer a **culpa exclusiva da vendedora** pela rescisão do ajuste.

Pois bem.

Respeitado o entendimento do D. Magistrado sentenciante, o termo inicial dos juros de mora deve ser reformado.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 49967

A tese firmada pelo C. Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 1.002 estabelece que os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado **apenas nas hipóteses em que a rescisão do contrato de promessa de compra e venda ocorre por iniciativa do promitente comprador e de forma imotivada (inexistência de culpa do vendedor).**

No caso em tela, a situação é **diametralmente oposta**.

A rescisão foi motivada pelo **inadimplemento da vendedora**, que reteve os valores pagos pelo autor sem cumprir sua contraprestação de regularizar a escrituração do imóvel. Configurada a mora da ré pelo descumprimento de obrigação contratual de fazer, aplica-se a regra geral prevista no ordenamento jurídico: “contam-se os juros de mora desde a citação inicial” (art. 405 do Código Civil).

5

Havendo culpa exclusiva da promitente vendedora, a mora retroage à data em que ela foi constituída em estado de inadimplência, ou seja, a citação. Entendimento contrário premiaria o fornecedor faltoso, permitindo que este se beneficiasse da retenção do capital alheio durante todo o trâmite processual sem a devida compensação moratória ao consumidor prejudicado.

De rigor, portanto, a reforma da r. sentença neste ponto.

### **3. Dispositivo.**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 49967

Por todo o exposto, **NÃO SE CONHECE do recurso da requerida** e **DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso do autor** para, reformando em parte a r. sentença recorrida, fixar o termo inicial dos juros de mora a partir da data da **citação**, mantendo-se, no mais, a procedência total dos pedidos iniciais conforme lançado na origem.

No tocante à sucumbência, o C. STJ pacificou o entendimento de que a majoração de honorários sucumbenciais em sede recursal (art. 85, §11, do CPC) é cabível não apenas nas situações em que o recurso não é provido, como também nas situações em que não é conhecido.

Tal entendimento foi sedimentado na Tese nº 9 da Edição nº 128 da ferramenta “Jurisprudência em Teses” do C. Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*: “Os honorários recursais de que trata o art. 85, § 11, do CPC/2015, são aplicáveis tanto nas hipóteses de não conhecimento integral quanto de não provimento do recurso”.

6

Assim, majoro os honorários devidos pela requerida aos patronos do autor de 10% para 12% sobre o valor atualizado da causa.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 49967

embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§  
2º e 3º, do CPC.

**MARIA LÚCIA PIZZOTTI**

**RELATORA**