

TJ-SP rescinde contrato de venda por inadimplência de compradores

30/11/2021

A 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo determinou a rescisão de um contrato de venda de um imóvel por inadimplemento dos compradores, já que dois apartamentos em construção dados como pagamento não tiveram as obras concluídas.

Reprodução



Reprodução TJ-SP rescinde contrato de venda de imóvel por inadimplência de compradores

O tribunal também estabeleceu prazo para a reintegração de posse e o vendedor ainda terá direito de reter todas as quantias recebidas, além de ser ressarcido pelo IPTU referente aos imóveis incompletos. O autor da ação vendeu um imóvel no valor de R\$ 480 mil.

Os compradores entregaram, como parte do pagamento, dois apartamentos em construção, em um total de R\$ 310 mil, e parcelaram o restante do valor. Ocorre que os imóveis dados como pagamento sequer chegaram a ser construídos, pois a empreiteira abandonou o empreendimento. Com isso, o vendedor acionou o Judiciário.

A ação foi julgada improcedente em primeira instância. O TJ-SP, por sua vez, reformou a decisão. O relator, desembargador Enio Zuliani, destacou que, no acordo firmado entre as partes, o que consta é a entrega dos apartamentos prontos, e não a expectativa de construção.

“Se os apartamentos (construídos) foram aceitos e admitidos como pagamentos com valor de mercado, não ocorreu sub-rogação dos riscos, como se o cessionário (o autor apelante) tivesse aceito uma empreitada duvidosa, recebendo como parte quitada obras que não saíram do alicerce. Essa conclusão destoia da normalidade e afronta os princípios da boa-fé contratual e da própria função social do contrato”, afirmou.

De acordo com o magistrado, não é possível atribuir ao vendedor e cessionário os riscos da frustração do contrato de construção dos dois apartamentos, porque a empreiteira não consentiu com a cessão, não assumindo obrigação alguma do contrato.

Zuliani afirmou que, se as obras não foram concluídas, "não houve e não haverá pagamento pela entrega das unidades", o que configura inadimplemento dos compradores e necessidade de rescindir o contrato: “Cabe interpretar essa situação não propriamente como cessão de posição contratual, mas, sim, como dação do pagamento inútil”.

O relator destacou ainda que o contrato é claro ao prever penalidades ao infrator (os compradores, no caso), com a perda de todas as quantias pagas, que seriam retidas para compensar os prejuízos sofridos pelo vendedor.



"Trata-se de uma cláusula penal compensatória adequada ao sentido de perdas e danos que se busca obter pelo inadimplemento do contrato", concluiu. A decisão foi unânime.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
1001051-72.2020.8.26.0634**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-nov-30/tj-sp-rescinde-contrato-venda-inadimplencia-compradores/>