

# TJ-SP rescinde contrato de imóvel por culpa da imobiliária

14/10/2022

A 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo determinou, por unanimidade, a rescisão contratual de compra e venda de imóvel por culpa da empresa vendedora, que omitiu informações no quadro-resumo.

Dinis Tolipov



Dinis Tolipov Empresa vendedora omitiu informações no quadro-resumo no contrato

A decisão reformou a sentença que havia determinado a rescisão do contrato por culpa do comprador, que ingressou com a ação judicial com uma parcela do imóvel em atraso. O homem alegou que "quem primeiro deu causa à rescisão do contrato foi a própria empresa, visto que as omissões do quadro-resumo são existentes desde a data da aquisição do imóvel".

O homem também afirmou que, antes de ingressar com a ação judicial, notificou a empresa extrajudicialmente para que ela sanasse as irregularidades.

O relator, desembargador João Francisco Moreira Viegas, considerou que, embora a empresa tenha sido devidamente notificada, "quedou-se inerte, razão pela qual a rescisão contratual por culpa a ela imputável é medida imperativa".

Segundo Viegas, "ainda que se cogite do inadimplemento do contrato pelo autor, porquanto deixou de efetuar o pagamento das parcelas a partir de março de 2021, foi a ré quem primeiro descumpriu a avença, aplicando-se a exceção do contrato não cumprido".

Na análise do desembargador, "a exceção do contrato não cumprido, fundada no art. 476, do Código Civil, implica na faculdade de uma das partes contratantes pleitear a suspensão do dever de cumprir suas obrigações e até mesmo a rescisão da avença, acaso a outra parte deixe de cumprir seus deveres contratuais".

Desse modo, pontua o relator, "rescindido o contrato por culpa exclusiva da ré, é direito do autor reaver as parcelas pagas, imediata e de uma só vez, incluindo-se a corretagem e intermediação imobiliária".

**Rafael Rocha Filho**, advogado do consumidor, comemora a decisão e afirma que o tribunal, ao analisar o recurso, "se debruçou sobre a questão, analisando cada detalhe do caso e, com acerto, reformou a sentença para decretar a rescisão do contrato por culpa da empresa vendedora".

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 1016563-69.2021.8.26.0405**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-out-14/tj-sp-rescinde-contrato-imovel-culpa-imobiliaria/>