



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002470

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1124683-83.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados FERNANDA CARITÁ VAZ, MARIA DO CARMO CARITÁ VAZ e JOSÉ OTÁVIO VAZ, é apelado/apelante SAPETUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LIMITADA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1124683-83.2023.8.26.0100

Apelantes/Apelados: Fernanda Caritá Vaz e outros

Apelante/Apelada: Sapetuba Empreendimentos Imobiliários Spe Limitada

Comarca: São Paulo – 12ª Vara Cível

EMENTA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Ação de Obrigação de Fazer c.c. Indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Insurgência de ambas as partes. Alegação da autora de perda de área útil na sacada por envidraçamento. Questão que não foi objeto da tese inaugural. Inovação recursal indevida. Vedação prevista nos arts. 1.013, § 1º e 1.014 do CPC. Expedição do habite-se que não serve para essa finalidade. Interpretação da Súmula 160 deste E. TJSP. Necessidade de comprovação da imissão na posse mediante termo de entregas das chaves ou equivalente. Atraso na conclusão da obra por culpa da empresa ré bem evidenciado. Multa pelo atraso na entrega devida. Cobrança de IPTU e das despesas condominiais que não pode ser repassada aos compradores antes da imissão deles na posse do imóvel. Indenização por danos extrapatrimonial. Ainda que se atente à tese do desvio produtivo, a situação não ultrapassou os limites do aborrecimento comum, sem repercussão alguma nos direitos da personalidade. Descumprimento contratual. Dano moral incorrente. Sucumbência recíproca bem decretada. Sentença mantida. Recursos desprovidos.

Voto nº 30.681

Trata-se de sentença prolatada pelo MM Juiz de Direito, Dra. Clarissa Rodrigues Alves, que julgou parcialmente

procedente a “Ação de Obrigação de Fazer c.c. Indenização por danos materiais e morais” proposta por **FERNANDA CARITÁ VAZ, MARIA DO CARMO CARITÁ VAZ e JOSÉ OTÁVIO VAZ** em face de **SAPETUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LIMITADA**, confirmando a tutela de urgência de fls. 318/319, para “a) *determinar que a ré proceda o necessário para imissão da autora na posse da unidade nº 2105 do empreendimento Haus Mitre Alto Butantã, em 60 dias, sob pena de imissão coercitiva da autora na posse do imóvel; b) imputar à ré a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais e de IPTU até a data da efetiva imissão da autora na posse do bem; c) condenar a ré a pagar a multa prevista na cláusula 7.2, alínea "b", e que corresponde a 1% ao mês, calculada por rata die, sobre o montante das parcelas do preço pago pelos autores (desde 30/04/2023 até a entrega das chaves), valor que deverá ser acrescidos de correção monetária desde cada vencimento e de juros de mora a partir da citação.*

Diante da sucumbência recíproca, por força dos artigos 85, § 14º e 86, caput, do CPC, sendo vedada a compensação dos honorários e demais verbas sucumbenciais, condeno a ré ao pagamento dos honorários advocatícios ao patrono da parte autora, fixados em 10% do valor da condenação (art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil), além de custas e despesas do processo, na proporção de 50% (cinquenta por cento), nos termos do art. 82, § 2º, do CPC, que ficam suspensas em decorrência do benefício da justiça gratuita concedida.

De outro lado, condeno a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da ré, no valor de 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico em relação ao qual sucumbiu (indeferido os danos morais), bem como ao pagamento de 50% (cinquenta por cento) das custas e despesas processuais.”

Os embargos de declaração opostos pela parte ré (fls.537/542) foram rejeitados às fls. 575/576.

Ambas as partes apelam. A parte autora recorre (fls.546/566), sustentando, em síntese, que foi vítima de propaganda enganosa da Mitre. Menciona que a planta é algo apresentado quando já realizando avaliação no imóvel e o que realmente influi são os materiais de divulgação do empreendimento em que se afirma a existência de uma área de sacada completamente integrada ao ambiente da sala, sem qualquer divisão, o que foi um diferencial para celebração do negócio jurídico.

Assevera que as unidades adquiridas pelos apelantes têm defeito, que acabou de privá-los do aproveitamento da área de forma completamente integrada, e se viram obrigados a remover envidraçamento entre os ambientes, que lhes retirará importante e inesperada área útil, descumprindo a oferta e propaganda realizada. Argumenta que houve perda de 7 centímetros da varanda de área útil, multiplicado pela extensão de 4 metros da sacada, houve uma perda de quase meio metro quadrado (0,48m²) de área útil, com perda total de R\$ 6.807,32 (custo com perda da área e manutenção desta perda).

Argumenta que na primeira assembleia de condomínio, os proprietários foram informados de que a integração da sala com a varanda não poderia ser feita, pois a construtora não tinha construído uma entre lajes com tamanho mínimo exigido pelas normas técnicas do corpo de bombeiros. Enfatiza que a apelada identificou uma forma de “burlar” essa norma, colocando um extensor nos suportes de vidro para alcançar a medida mínima exigida nas referidas normas, o que fez com que a parte apelante perdesse os 7 cm de área útil para conseguir integrar os ambientes, fazendo jus ao abatimento proporcional do preço, nos termos dos arts. 441 e 442 do Código Civil e arts. 18 e 19 do CDC.

Alega que o descumprimento da oferta e a propaganda enganosa causará evidente desvalorização do imóvel, sendo passível de indenização.

Aduz que o pedido de danos morais não foi fundamentado no mero inadimplemento contratual. Afirma que a apelante Fernanda foi impedida de estabelecer a sua morada no imóvel por mais de seis meses, foram feitas vistorias infundáveis e inúteis, negociando prazos com a MITRE. Desta forma, entende que os danos morais superam a ideia de “meros aborrecimentos” da vida moderna. Diz que a negativa da apelada em entregar o imóvel na data e condições tirou a paz e tranquilidade dos apelantes que precisaram dedicar grande parte do seu tempo para resolver problema causado pela apelada.

Enfatiza que houve vazamento de dados dos

apelantes para diversas empresas de móveis planejados que se dizem “parceiras da MITRE”. Menciona a teoria do desvio produtivo, em razão do tempo desperdiçado, pleiteando valor não inferior a R\$20.000,00. Entende que houve sucumbência mínima da parte autora, devendo a apelada arcar com a integralidade da sucumbência.

De outro lado, apela a parte ré (fls.607/622), alegando, em síntese, apesar do imóvel estar disponível para entrega das chaves desde 17/02/2023. Nas vistorias agendadas para 05/04/2023 (fls.232), 08/05/2023 (fls.233) foi surpreendida com a anotação de novas imperfeições, que não impediam o uso do imóvel. As chaves foram entregues na vistoria de 29/09/2023 (fls.232)

Pleiteia a reforma da sentença no que tange ao item “a”, pois em virtude da concessão da tutela de urgência (fls.318/319), na vistoria realizada em 29/09/2023, houve a entrega das chaves (fls.367) e assim, já se encontram na posse do imóvel. Aduz que já houve a quitação das taxas condominiais e IPTU da unidade (fls.359 e 360) até 16/10/2023.

Alega que a multa deve ser afastada, pois as chaves não foram entregues em razão da recusa dos adquirentes. Informa que o habite-se foi expedido em outubro de 2022 e a unidade estava apta para imissão em fevereiro/2023, respeitando o cronograma. Argumenta que além do prazo estipulado em contrato para a entrega, é admitido o uso do período de tolerância de 180 dias para a conclusão da obra, nos termos do art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/64, não tendo sido

ultrapassado este prazo.

Apresentadas contrarrazões pela requerida às fls. 579/600, alegando inovação nas razões recursais, tendo em consideração que em nenhum momento os autores acostaram aos autos imagens de envidraçamento separando os ambientes da sala de estar e da varanda da unidade. Também menciona que o envidraçamento da sacada e os cálculos apresentados não foram abordados na inicial. Contrarrazões da parte autora às fls. 634/644.

É o relatório.

Trata-se de Ação de Obrigação de Fazer c.c. Indenização por danos materiais e morais decorrente de promessa de compra e venda.

Narram os autores na inicial, que em 04/09/2020, as partes celebraram instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma e outras avenças, o qual tinha por objeto o futuro apartamento nº 2105 do empreendimento Haus Mitre Alto Butantã. Alegam que já houve a quitação integral da unidade e que a empresa ré se comprometeu a entregar a unidade até 31/10/2022, com acréscimo de prazo de tolerância de 180 dias, previsto para o final de abril de 2023. Dizem que também contrataram a personalização do apartamento, com alteração na planta (sem custo) e no acabamento (acrécimo de R\$39.032,37). Aduzem que as vistorias realizadas pela coautora Fernanda (em fevereiro, abril, maio e agosto de 2023) foram

reprovadas, já que localizou defeitos de responsabilidade da ré. Requerem a concessão da tutela de urgência para que a ré promova a efetiva entrega das chaves, bem como para que a ré assuma o pagamento de todas as taxas condominiais e de IPTU do imóvel. Pleitearam indenização por demora na entrega (cláusula 7.2, “b”) e perda de área útil por não estar a sala de estar integrada totalmente à sacada. Alegam desrespeito à LGPD, existência de propaganda enganosa e perda de tempo útil, fazendo jus à indenização por danos morais no valor de R\$20.000,00.

De outro lado, a ré afirma que cumpriu a liminar, entregando as chaves aos autores em 29/09/2023. Afirma que o habite-se foi expedido em 26/10/2022, não havendo atraso na obra e que a parte autora recusou, por vontade própria, o recebimento das chaves em 17/02/2023, pugnando pela improcedência da ação.

E assim, a r. sentença cuidou apreciar os pedidos elaborados pela parte autora em sua inicial.

Neste ponto, o recurso da autora não pode ser conhecido em relação ao pedido de indenização por ter o envidramento avançado para dentro da sacada (fls.550/553) ora requerido, porque a referida tese recursal não foi objeto de sua petição inicial, e sequer ventilada a ocorrência de alguma das hipóteses do artigo 342 do CPC.

Desse modo, considerando que, no recurso de

apelação se corrige o possível erro do juiz, obtendo-se uma nova decisão sobre a mesma controvérsia já pendente, tem-se aqui a inadmissível inovação recursal, porquanto disponível o direito e inobservado o modelo da *revisio prioris instantiae*.

Com efeito, o artigo 1.014 do Código de Processo Civil de 2015 determina que ***“as questões de fato não propostas no juízo inferior poderão ser suscitadas na apelação, se a parte provar que deixou de fazê-lo por motivo de força maior”*** - o que não se identifica tenha ocorrido neste caso.

Isso equivale a dizer que o tribunal, em segundo grau, possui poderes para decidir dentro do âmbito das questões de fato propostas no juízo de primeiro grau.

Logo, quanto ao novo pedido, o presente recurso não comporta conhecimento, em razão da vedação legal prevista nos arts. 1.013, §1º e 1.014, todos do CPC.

Continuando, não há se falar que a empresa ré entregou o imóvel dentro do prazo previsto no contrato entabulado entre as partes.

Em que pese a expedição do habite-se ter se dado em outubro de 2022, e o prazo final para a entrega das chaves ter ocorrido em abril de 2023, a empresa ré foi contratada para fazer a modificação na planta e no acabamento do imóvel. E, realizadas várias

vistoriais foram constatados diversos defeitos na unidade condominial, impossibilitando o recebimento do imóvel pelos autores.

Com efeito, a Súmula nº 160 deste E. TJSP estabelece que “*A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora*”.

Desta forma, a empresa ré não comprovou que o atraso na entrega das chaves ocorreu por culpa dos autores, mostrando-se correta a aplicação da multa contratual por atraso.

Além do que, correta a condenação da ré ao pagamento de despesas condominiais e IPTU até a data de entrega das chaves, tendo em consideração que tal fato ocorreu somente após a propositura da presente ação, com a concessão da tutela de urgência (fls.318/319).

Cumprir observar que embora a ré junte certidão informando que quitou as despesas condominiais até 16/10/2023 (fls.359), não há indicação do pagamento do IPTU, pois o documento de fls.360/363 se trata de um relatório, mostrando-se correta a r. sentença.

No que tange à alegação de que o imóvel foi vendido com sala de estar integrada à sacada, os próprios autores encartam aos autos a planta do imóvel, que indica que não havia referida

integração (fls. 229), não havendo se falar em propaganda enganosa ou perda de área útil.

No mais, não é possível extrair dos fatos trazidos aos autos repercussão em direitos da personalidade, limitando-se os autores a fazer alegações genéricas de que teriam sofrido transtornos em razão da conduta da ré.

Ademais, não se identifica desvio produtivo decorrente de um percalço além do normal para o caso, apto a ensejar a indenização pleiteada.

Aqui não se está a negar o agastamento decerto experimentado decorrente do descumprimento contratual pela ré, porém o ocorrido não passa de situação que gera mero aborrecimento comum na sociedade contemporânea, o qual não se revela apto a atingir negativamente a honra ou outro aspecto da esfera moral dos autores.

Portanto, não há nos autos qualquer indício de sofrimento ou angústia por parte dos autores que extrapole o mero aborrecimento, de modo que a situação vivenciada não ultrapassou os limites do convívio em sociedade, não havendo demonstração de abalo à honra que tenha atingido bens da personalidade ou a ocorrência de sofrimento negativo intenso, tratando-se de descumprimento contratual.

Também não há qualquer indício concreto de violação à LGPD.

Por fim, em relação à distribuição da sucumbência não foram providos os pedidos de indenização por perda de área útil e nem a indenização por danos morais, de forma que a sucumbência é mesmo recíproca.

Nesse cenário, ocorrido o parcial acolhimento do pleito inaugural (provimento à reparação fundada em atraso na obra e débitos condominiais e com IPTU), irretocável a disciplina sucumbencial fixada pelo juízo a quo.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos e em razão do resultado do presente recurso, deixo de majorar a verba honorária.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora