



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004632

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008956-03.2023.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que é apelante JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, é apelado PERINA & SANTOS METAIS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 CLAUDIO GODOY (Presidente), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

CLAUDIO GODOY
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1008956-03.2023.8.26.0286

Comarca: Itu

Apelante: JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO LTDA

Apelada: PERINA & SANTOS METAIS LTDA

Juíza: Dra. Karla Peregrino Sotilo

Voto n. 31.948

Compromisso de venda e compra. Lotes. Inaplicável o regime próprio de excussão da garantia fiduciária, discutido no caso o atraso injustificado nas obras. Inexistência de causa eximente da responsabilidade da alienante. Mora configurada, não disponibilizado o imóvel no prazo avençado. Indenização cabível. Impossibilidade, contudo, de cumulação da cláusula penal e da pretensão indenizatória pelo atraso, configurando verdadeiro bis in idem. Artigo 416, parágrafo único, do CC. Tema 970 do STJ. Repasse dos valores a título de IPTU, antes da efetiva entrega do imóvel, que não se admite. Sentença parcialmente revista. Recurso parcialmente provido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 328/340) que julgou procedente a ação, para o fim de “1) *RECONHECER a mora da ré no cumprimento da obrigação contratualmente assumida; 2) CONDENAR a ré a pagar à autora o valor pré-fixado a título de multa contratual invertida, em razão do descumprimento do contrato, no montante de R\$10.520,00 (dez mil, quinhentos e vinte reais), atualizada pelo IPC - FIPE, índice*

pactuado entre as partes, desde a data do contrato (12/08/2020), e acrescido de juros de 1% ao mês a partir da citação (23/10/2023 fls. 91). 3) CONDENAR a ré a pagar à autora a indenização por lucros cessantes no percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, com incidência a partir de janeiro/2021 até a efetiva entrega do imóvel. A atualização, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, incidirá a partir da data da assinatura do contrato e os juros de mora de 1% ao mês a partir da citação (23/10/2023). 4) DECLARAR a abusividade da cláusula 8.1 do contrato (fls. 61) e da cláusula 9.1 contida no Quadro Resumo (fls. 21) somente quanto ao repasse aos adquirentes da obrigatoriedade da quitação relativa ao imposto predial antes da efetiva posse, mantendo-se na responsabilidade da ré o pagamento. 5) CONDENAR a ré à restituição dos valores já pagos pelos autores a título de IPTU, a ser comprovado em fase de cumprimento de sentença". Em razão da sucumbência, condenou a ré ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios da parte adversa, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Sustenta a ré, em sua irresignação (fls. 343/382), que os atrasos gerados pela pandemia de COVID-19 e pelas determinações unilaterais da Administração Pública ultrapassam o limite dos riscos da atividade empresária, tratando-se de caso fortuito e força maior, o que afasta sua responsabilidade; que atuou de forma diligente e transparente, conseguindo avançar significativamente nas obras, sem repassar os custos excedentes aos consumidores; cita relatório do Ministério da Economia referente às obras do Programa Casa Verde e

Amarela, que indica as dificuldades enfrentadas pelo setor da construção no período marcado pela pandemia; que, na remota hipótese de responsabilização, necessário ao menos que se descontem os meses nos quais a pandemia restringiu de forma significativa a atividade da construção civil; que a lentidão administrativa da Companhia Ituana de Saneamento foi fator determinante para o atraso na entrega dos lotes, não podendo ser responsabilizada por erros grosseiros da Administração Pública; que os equívocos e a morosidade da companhia são objeto de ação de tutela cautelar proposta, na qual busca o cumprimento do projeto original e a liberação para análise e aprovação urgente dos projetos de construção residenciais; que as obras estão hoje concluídas, restando apenas pequenos reparos, muitos dependentes de análises e respostas da Prefeitura de Itu; que o Inquérito Civil 189/2022 foi arquivado com parecer favorável pelo Ministério Público e a Promotoria de Habitação e Urbanismo de Itu reconheceu, na Representação 376/22, que a ausência de conclusão do empreendimento está justificada em vista das exigências impostas pelo Município, de duvidosa legalidade; que o negócio jurídico foi celebrado com garantia fiduciária, devendo a discussão se submeter aos critérios e normas estabelecidos por lei própria; que o adimplemento de todas as parcelas pelo adquirente é condição resolutiva da alienação fiduciária, conforme consta no contrato firmado; que, nesta senda, vem cumprindo com as obrigações assumidas, enquanto a apelada busca se desvencilhar de suas responsabilidades; que o ressarcimento do IPTU é medida juridicamente equivocada, conforme se verifica do Código Tributário do Município da Instância Turística de Itu; que após a efetivação da transferência nominal do cadastro não possui mais nenhuma responsabilidade quanto ao

pagamento do tributo; que impossível a cumulação de lucros cessantes com a cláusula penal, o que, conforme entendimento do STJ, configura *bis in idem*; que a aplicação do índice do IPC-FIPE tem sido reiteradamente afastada pela jurisprudência, por ter-se tornado extremamente oneroso e imprevisível, sendo necessária a aplicação de índice menos volátil para correção monetária, como a Tabela Prática do TJSP.

O recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 388/394).

É o relatório.

De início, diante da existência de pacto adjeto de alienação fiduciária no contrato de compra e venda de imóvel, sustenta a ré que não se aplicam ao caso as normas consumeristas porque se atrairia a incidência do mecanismo próprio dos artigos 26 e 27 da Lei. 9.514/97.

Sucedendo que não se discute aqui o mecanismo próprio, e previsto na lei especial, sobre a excussão da garantia fiduciária. O que se discute é a responsabilidade da empreendedora pelo atraso na entrega.

Destarte, inaplicável o regime da Lei 9.514/97.

No mérito, respeitado o entendimento do MM. Juízo de origem, a sentença comporta parcial reparo.

Incontroverso que a data aprazada para a entrega fosse de vinte e quatro meses a contar da data do registro do loteamento, podendo haver prorrogação por até 180 dias (campo 3, item 3.2, fls. 19). Registrado o loteamento em 21 de setembro de 2017, o prazo se teria encerrado em março de 2020, mas até então não finalizadas as obras de infraestrutura que permitiriam a entrega do terreno aos adquirentes.

Pois, se houve dificuldades técnicas ao longo da obra, por exigência da Municipalidade, que retardaram a consumação, o fato não se há de opor ao adquirente. É risco próprio da loteadora, profissional que oferece unidade no mercado com previsão de tempo, levado a contrato de adesão cujas cláusulas elaborou, destarte que ela própria fixou.

Acode na espécie o enunciado da **Súmula 161** deste Tribunal de Justiça: *“Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda,*

entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente”.

Nessa linha, também não medra a alegação de que as obras foram dificultadas por conta da pandemia em curso. Afinal, já não fosse o fato de que tal alegação vem desacompanhada de qualquer demonstração concreta de que, por conta da pandemia, as atividades tivessem sido impedidas ou paralisadas, repisa-se que a data limite para conclusão era março de 2020, assim anterior ao início da crise sanitária no Brasil. E de resto, durante a qual, uma das poucas atividades liberadas foi justamente a da construção civil.

E aqui anotado que a sentença apelada deliberou que o atraso deve ser computado somente a partir de janeiro de 2021, considerando que, *“por ocasião da pandemia do Covid-19, a partir da segunda quinzena de março/2020, houve o fechamento dos comércios, paralisação do funcionamento da indústria e dos canteiros de obras, atingindo, assim, a atividade da ré”* (fls. 338), e contra o que a autora não interpôs recurso.

Pois, uma vez evidenciado e, em virtude do indevido retardo na entrega da unidade, os lucros cessantes são mesmo devidos.

A propósito, tem-se decidido que a

existência de prejuízo dos compromissários compradores, privados da fruição do imóvel não entregue no prazo, prescinde de efetiva demonstração, sendo, a rigor, presumida (v. **AgRg no REsp1202506/RJ**, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012; **AgRg no Ag 1036023/RJ**, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 23/11/2010, DJe 03/12/2010; **AgRg no Ag 692.543/RJ**, Rel. Ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007, p. 223; **REsp 808.446/RJ**, Rel. Ministro Castro Filho, Terceira Turma, julgado em 24/08/2006, DJ 23/10/2006, p. 312 ; **REsp 644984/RJ**, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/08/2005, DJ 05/09/2005, p. 402).

Tal o que também veio a ser sumulado no âmbito desta Corte Estadual (**Súmula 162**) e sedimentado no **IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000**: *“O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso pode ser calculado economicamente pela medida de um aluguel, que é o valor correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada”*.

E o que também foi pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça no enunciado do **Tema 996**:

“No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.”.

Se se preferir, indeniza-se a privação da coisa por meio do recurso ao valor locativo. Este, com efeito, apenas representa critério para quantificação do valor da ocupação, portanto mesmo que a unidade não se destine à locação. E ao que o percentual adotado pela Câmara é de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, conforme bem decidido na origem.

Já no que concerne à inversão da cláusula penal moratória, o recurso prospera, uma vez que não se mostra possível sua cumulação com a indenização de lucros cessantes pela privação da posse acima concedida.

De um lado, a cláusula penal compensatória constitui real prefixação de perdas e danos e, por isso, não se cumula com a indenização, salvo se isso se ajustar e se se tomar seu valor como um mínimo indenizatório (art. 416 e parágrafo único do

CC). E não é o que ocorre no caso.

Depois, ainda se quisesse discutir a questão do ponto de vista do caráter moratório da cláusula penal, nem por isso a solução se alteraria, porque descaberia de todo modo a cumulação com a indenização requerida se ambas têm o mesmo fato gerador.

Com efeito, certa a previsão do artigo 411 do Código Civil, repetindo a regra do artigo 919 do CC/16, no sentido de que a cláusula penal moratória possa ser exigida cumulativamente com prestação principal. Isto se explica pelo fato de que a cláusula penal moratória, afinal, se erige justamente diante de inadimplemento que não seja absoluto, assim em face da mora ou em segurança de alguma disposição específica. Significa que a prestação principal ainda é de viável cumprimento e ainda é útil ao credor, pelo que pode ser por ele exigida sem prejuízo da cláusula penal moratória, como o seria sem prejuízo, também, da indenização pelos prejuízos provocados pela mora.

Algo diferente é imaginar cumuláveis a cláusula penal moratória e a indenização moratória, note-se, decorrente da mesma infração que motiva a incidência daquela. Isto pressuporia admitir uma cláusula penal moratória que fosse exclusivamente sancionatória, despida de qualquer função ressarcitória, o que não parece se compadecer com a disciplina normativa da matéria.

Passando em revista a doutrina sobre o assunto, e mesmo que de modo crítico, reconhece Nélson Rosenvald, em obra monográfica, que se vem emprestando à cláusula penal uma dupla função, sancionatória, é certo, mas igualmente indenizatória, de sorte que também à cláusula penal moratória se empresta a função de *“reparação pelo dano decorrente da mora.”* (**Cláusula penal. A pena privada nas relações negociais. Lumen Juris, 2007, p. 298**). Sua proposta, aliás, é bem a de retomar uma função exclusivamente coercitiva e sancionatória à cláusula penal, de verdadeira pena, separando seu tratamento do que chama de *“cláusula de perdas e danos”*. Porém, adverte que o credor não poderia, mesmo assim, exigir a pena mais a indenização, cabendo-lhe optar, se quisesse, por cobrar perdas e danos, ao invés da pena porque, aí sim, não representativa de qualquer indenização (Op. cit, p. 122-123).

Orlando Gomes, a propósito, vai mais além e, diante da limitação do valor da cláusula penal (art. 412) e da possibilidade de redução pelo juiz (art. 413), defende que, hoje, a função ou o efeito intimidativo da cláusula penal se vê, nas suas palavras, muito *“amortecido”*, cedendo lugar a um papel preponderantemente indenizatório, uma reparação fixada a forfait (**Obrigações. Forense. 17ª ed., p. 190**). A seu ver, a distinção entre as modalidades de cláusula penal, antes que na sua natureza, está na fundamentalmente no fenômeno diante do qual ela se convencionou: o inadimplemento absoluto, quando a cláusula penal é compensatória; a mora ou a infração

a cláusula específica, quando moratória (**Op. cit., p. 191**). Mas ressalva que, ao prever a cumulatividade para esta última situação, o que há, ainda, é uma indenização, de sorte que, *“além do cumprimento da obrigação principal, assiste ao credor o direito a exigir do devedor que também lhe pague a indenização prefixada na cláusula.”* (*Idem, ibidem*)

Na mesma senda, ainda à luz do art. 919 do CC anterior, Carvalho Santos assentava constituir-se a cláusula penal moratória em real indenização, no seu dizer *“compensação do prejuízo sofrido pelo credor com a espera”* ou *“indenização das perdas e danos parciais resultantes do inadimplemento da cláusula violada”*, assim sem traduzir avaliação dos prejuízos decorrentes do inadimplemento total da obrigação que, possível e útil, podia como pode ser exigida cumulativamente com a exigência daquela penalidade (**Código Civil brasileiro interpretado. Freitas Bastos. 5ª ed. v. XI. p. 332**)

Portanto, não parece justificável estender-se a cumulatividade da cláusula penal moratória com a exigência da obrigação principal para a indenização que se admita de exigir em conjunto. Ao menos, como adverte Paulo Netto Lobo, posto que admitida esta cumulação, *“se houver dano e for superior ao que se previu como cláusula penal, o credor terá que provar o prejuízo excedente. O valor global da indenização incluirá o da cláusula penal, ou seja, a pena não pode ser exigida fora do valor da indenização que vier a ser determinado judicialmente.”* (**Teoria geral do direito das obrigações. Saraiva, 2005. p. 306**).

Claro que a cumulação pode haver entre a cláusula penal moratória e indenização que decorra de outro fato gerador, assim o descumprimento de outra cláusula ou até mesmo do próprio contrato, desde que a provocar danos diversos. Neste sentido, observam Gustavo Tepedino e Anderson Schreiber que *“a própria função da cláusula penal moratória consiste em compelir o devedor a cumprir pontualmente a prestação, de modo que sua prefixação limita-se aos prejuízos decorrentes do atraso, não já da ausência da prestação principal. Também na hipótese de ser a cláusula penal destinada ao reforço da obrigação acessória, não se exclui com a multa convencional a exigibilidade da obrigação principal. Como o artigo 411 autoriza a cobrança da cláusula penal moratória conjuntamente com a obrigação principal, a doutrina admite que, ocorrendo o inadimplemento absoluto, possa o credor cobrar cumulativamente a cláusula penal moratória e as perdas e danos devidos em razão do inadimplemento definitivo da obrigação principal.”* (CC comentado. Coord.: Álvaro Villaça Azevedo. Atlas, 2008, v. IV, p. 396). E com a ressalva de Caio Mário: postulada cláusula penal moratória e o cumprimento da prestação principal, porém tornada impossível ou inútil, pode o credor exigir com as perdas e danos a cláusula penal moratória, *“desde que naquelas não fiquem estas embutidas.”* (Instituições. Forense. 20ª ed. v. II. p. 153)

Reforça a conclusão, segundo se crê, a própria previsão do parágrafo único do artigo 416 do CC/02. Ali se ressalva somente exigível, além da cláusula penal, indenização, e mesmo

assim complementar, não simplesmente cumulativa, se isto se tiver convencionado e uma vez provado prejuízo maior. E veja-se que não se reduz o texto à cláusula penal compensatória, ao menos nada se colhendo a respeito da disposição em si, ademais parecendo infirmar esta consideração o fato de que a lei, quando o pretendeu, fez a distinção (arts. 410 e 411), tanto quanto não se discute a própria indistinção da incidência do caput do artigo 416.

Em comentário ao precedente e correspondente artigo 927 do CC/16, Clóvis Bevilacqua já anotava a sua pertinência a ambas as cláusulas justamente porque sempre com um conteúdo indenizatório apriorístico; ou seja, dispensável provar prejuízo para cobrar qualquer das cláusulas penais porque, além da função também coercitiva, *“as partes convencionaram a pena para o caso de inexecução ou da mora; ocorrido o fato a pena se aplica... A pena é estabelecida para evitar-se a discussão das perdas e danos; conseqüentemente, não há que se debater esta matéria. As partes, previamente, assentaram que a inexecução ou a mora seria prejudicial.”* (CC comentado. Liv. Francisco Alves. 4ª ed. p. 79). Destarte, acionado o mecanismo da cláusula penal, mesmo moratória, não se discute prejuízo e, assim, as perdas e danos que decorram do mesmo atraso ou descumprimento específico. Ao menos fora da hipótese, justamente, do atual parágrafo único do artigo 416 que, no caput, repete a redação do CC anterior, apenas sem a ressalva final que se continha à proibição de o devedor eximir-se do pagamento da pena porque excessiva, isto em função da redação, agora, da parte final do art. 413, que permite a redução equitativa ao juiz, note-se, de ambas as

cláusulas penais (v., a respeito, inclusive sobre a função preponderante de indenização de ambas as cláusulas tidas como “*medidas concretas do dano*”, bem assim da aplicação indistinta do artigo 416: **Judith Martins-Costa. Comentários ao novo CC. Coord.: Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira. Forense, 2003, v. V, t. II, p. 479-482**).

Por fim, vale lembrar que a mesma discussão se pôs no direito português, inclusive depois que, em 1.983 (Decreto 262, de 16-6), se deu nova redação ao artigo 811 do CC, no qual também se estabelece a cumulatividade da cláusula penal moratória com a exigência da obrigação principal (n. 1), a vedação à exigência de indenização suplementar, a não ser que isto se convencie (n. 2), ao final ressaltando-se, de se realçar precisamente o foco da alteração legislativa, que “*o credor não pode em caso algum exigir uma indenização que exceda o valor do prejuízo resultante do incumprimento da obrigação principal.*” Seja como for, surgida particularmente a dúvida sobre a específica cumulação da cláusula penal moratória com a indenização resultante da mora.

E, a respeito, malgrado ressaltando posição de acórdão que cita, bem assim de parecer que o secunda, de Antunes Varela, bem a propósito de caso em que se retardara entrega da prestação e com previsão de multa de 1%, periodicamente incidente, na espécie por dia, Calvão da Silva pondera que, “*porque a cláusula penal seja compensatória ou moratória tem (ainda) por objetivo, segundo a nossa lei, a fixação prévia de indenização, não é admitida a cumulação*

de ambas, tomando apenas aquela o lugar desta. Não é possível, precisemos, cumular a cláusula penal compensatória com a indenização, determinada segundo as regras gerais, do dano relativo ao não-cumprimento definitivo da obrigação (indenização compensatória), nem a cláusula penal moratória com a indenização, determinada segunda as regras gerais, do dano correspondente ao atraso no cumprimento da obrigação (indenização moratória).” (Cumprimento e sanção pecuniária compulsória. Almedina. 4ª ed. p. 260-261). A exemplo do que ocorre no Brasil, ressalva o autor apenas a possibilidade, não de cumulação, mas do recebimento de danos não cobertos pela cláusula penal, se isto se tiver convencionado; ou a cumulação, aí sim, de danos prefixados e efetivamente experimentados desde que reconduzidos a títulos distintos (cláusula penal moratória e indenização compensatória ou vice-versa) (Op. cit., p. 261-262). Finda o autor por salientar, e tal qual se reputa para o direito brasileiro, que a cumulação significaria ou a admissão de uma cláusula penal puramente sancionatória (compulsória-sancionatória ou uma “penalty clause”, nas suas palavras), inclusive de fixação judicial, de novo, como no Brasil (astreintes), quando incidente por tempo de descumprimento, ou uma dupla indenização pelo mesmo fato; e, conforme acentua, “foi tudo isto que o legislador não quis: nem cláusula penal puramente coercitiva nem indenização por duas vezes.” (Op. cit., p. 258-259 e nota 471).

Pois tal o entendimento que veio a ser recentemente pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento do **Tema 970**, assentando-se a função também indenizatória da cláusula penal moratória e a impossibilidade de sua

cumulação com perdas e danos decorrentes do mesmo evento que procura assegurar.

No caso, ausente cláusula penal direta e que, se havida, afastaria a indenização, exceção feita às hipóteses acima ressaltadas, pretendeu o adquirente a indenização pela efetiva privação da posse da coisa e, além disso, a inversão de cláusula penal prevista para sua própria mora, o que não se autoriza. Daí manter-se apenas a primeira.

Depois, em relação ao pedido de restituição dos valores pagos a título de IPTU, abusivas, com efeito, a cláusula 8.1ª do contrato (fls. 61) e a cláusula 9.1 do quadro-resumo (fls. 21), porquanto estabelecem obrigação que coloca o consumidor em situação de desvantagem exagerada, incompatíveis com a boa-fé ou a equidade (art. 51, IV, do CDC). Descabe a imposição do pagamento do IPTU da unidade antes de sua efetiva entrega.

A respeito, segura a orientação desta Câmara no sentido de que, *“quanto aos encargos do imóvel (IPTU e taxa de condomínio), não eram de ser carreados aos autores antes da entrega das chaves das unidades, já que não eram eles os possuidores dos bens até então”*. (TJSP, **Apelação Cível 1002122-48.2014.8.26.0011**, Rel. Des. Paulo Razuk, j. 27.01.2015). Ver ainda, de minha relatoria: **Ap. civ. n. 1021873-69.2014.8.26.0577**.

No mesmo sentido, deste Tribunal, e a título corroborativo:

“COMPRA E VENDA ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL LEGITIMIDADE PASSIVA - CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR INOCORRÊNCIA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS A cláusula que prevê prorrogação automática do prazo para a entrega das obras coloca o promitente comprador em desvantagem exagerada, à luz do princípio da boa-fé, não deve ser considerada para indicar o termo inicial da mora do promitente vendedor - LUCROS CESSANTES. Indenização devida, uma vez que houve a privação de uso do bem, que poderia fornecer frutos A base de cálculo da reparação deve ser fixada em percentual mensal equivalente a 0,5% sobre o preço atualizado do imóvel MULTA CONTRATUAL Inadmissível a interpretação extensiva do contrato ” - DANO MORAL - A compra do imóvel gera expectativas, frustradas pelo atraso na entrega do imóvel - Dano moral configurado Verba indenizatória majorada para R\$ 20.000,00 CORRETAGEM E ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor Devolução dos valores pagos - O consumidor não tem escolha e acaba por aceitar as condições impostas ilicitamente pelo vendedor e seus prepostos - Cobrança indevida – CORREÇÃO MONETÁRIA - Não remunera o capital, nem tem natureza penal, nada acrescenta ao valor do contrato, apenas evita sua diminuição, restabelecendo o poder de compra da moeda, corroído pela espiral

inflacionária Proibição de exigência de juros no pé - Aplicação índice INCC no período anterior à mora da promitente vendedora, substituído pelo IGPM - Possibilidade de incidência de ambos os índices, em períodos distintos - TAXAS DE IPTU E CONDOMÍNIO Encargos do promitente comprador, somente a partir da imissão na posse. Sentença parcialmente reformada RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.” (Ap. Cível nº 1004625-34.2013.8.26.0704, Rel. J. B. Paula Lima, j. 6.10.2015)

Insista-se, são despesas que, em contrato de consumo, não se pode transferir ao consumidor antes que lhe seja dado se imitar na posse do imóvel, até quando, então, permanecem com o fornecedor.

O débito, porém, e como já se destacou em sentença, se dá em relação ao quanto a autora comprova haver pago. E aqui com o acréscimo de que, como já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, se o dever de ressarcimento é certo, não vulnera o artigo 492, parágrafo único, do CPC a condicionalidade da liquidação e da execução, sujeitas, elas sim, a evento futuro e incerto (STJ, Resp. n. 885.910, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 15.04.2008). No mesmo sentido, vale conferir: STJ, Resp. n. 164.110, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 21.03.2000. Lembra-se, no aresto, e o que se aplica à espécie, a relevante distinção entre sentença condicional e sentença que decide relação condicional. No caso, o provimento é certo, desde que não é a procedência ou improcedência que se condiciona. O direito da autora é

afirmado. Algo diferente, como se colhe do mesmo aresto, forte na lição da doutrina que cita, e o que se admite, é dizer que *“o autor tem tal ou qual direito, embora sujeito o respectivo exercício à satisfação de certa condição.”*

Os juros de mora, tal como nos valores correspondentes aos lucros cessantes, são contados a partir da citação, considerando que não se trata de resolução do contrato por iniciativa dos promissários compradores inadimplentes, mas de restituição de IPTU indevidamente transferido pela ré.

Por fim, anota-se que, afastada a condenação da ré ao pagamento de multa contratual invertida, fica prejudicado o pleito recursal de alteração do índice para sua atualização.

Ficam mantidos os ônus de sucumbência, em vista da sucumbência mínima da autora, indeferido tão somente o pleito de inversão de multa contratual.

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIO GODOY

relator