



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284650

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016970-31.2023.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RIFORMATO E ESTRUTURALLE CONST E INC LTDA EPP, são apelados ADRIANA APARECIDA DURAN MANSAN e ESPOLIO DE VAGNER MANSAN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35972

Apelação Cível 1016970-31.2023.8.26.0009

Apelante: Riformato e Estruturalle Const e Inc Ltda Epp

Apelados: Adriana Aparecida Duran Mansan e Espolio de Vagner Mansan

Comarca: São Paulo

Juiz: Antonio Manssur Filho

Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel. Atraso na conclusão da obra. A expedição do “habite-se” é mera providência administrativa. De sua regular expedição não decorre logicamente a disponibilidade de fruição do imóvel pelo comprador, e, assim sendo, não se pode ter como marco temporal final da responsabilidade da vendedora. Responsabilidade civil mantida. Vistoria. Possibilidade de rejeição à entrega das chaves. A ré deveria efetivar a entrega do imóvel com os acabamentos e demais condições técnicas e de qualidade prometidos, inclusive, quanto à área comum. Instalação de energia elétrica e de água nas unidades autônomas, ademais, que impede a fruição do bem. A recusa de recebimento foi proporcional e justificada. Boa-fé objetiva. Aplicação de índices de atualização INCC até o prazo final ajustado para conclusão da obra, incluindo o prazo de tolerância de 180 dias. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra respeitável sentença de fls. 252/254, que, nos autos da ação de cobrança de multa por atraso da obra e declaração de inexigibilidade com adequação do valor do saldo devedor, julgou procedente a pretensão inicial para condenar a ré ao pagamento da indenização pelo atraso das obras mediante a incidência da cláusula penal específica

(cláusula 36, parágrafo 1º), cuja base de cálculo foi fixada a partir do valor pago, com correção monetária até a data da efetiva entrega das chaves, aplicando-se o disposto no art. 323, do Código de Processo Civil, enquanto não ocorrer a hipótese, contando-se juros legais de 1% ao mês a partir da citação, bem como para declarar que o saldo devedor deverá ser pago quando da efetiva entrega das chaves, com correção monetária pelo índice INCC até o termo final do prazo de tolerância, passando ao depois, à aplicação do INPC, que serve à correção dos débitos, conforme Tabela Prática do Tribunal de Justiça. Em razão da sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Apela a ré, alegando, em síntese, que a cláusula penal compensatória prevê a multa de 1% do valor pago até a data da expedição do “habite-se”. Aduz que os apelados somente não receberam as chaves por terem rejeitado a vistoria diante dos reparos e finalizações que estavam ocorrendo na área comum do empreendimento. Ocorre que não há prova nos autos de que o imóvel estava inabitável, tanto que houve expedição do “habite-se”. Aduz que a correção monetária sobre o saldo devedor deve incidir o INCC em valores em aberto até a entrega das chaves, conforme consta do contrato firmado entre as partes (cláusula 5 do quadro resumo), ainda mais porque foi opção dos apelados não receberem as chaves do imóvel.

Houve resposta (fls. 274/284).

É o relatório.

O recurso não comporta acolhimento.

Depreende-se da inicial que os autores firmaram com a ré compromisso de compra e venda do apartamento 57, do Edifício Mix Tower Jardim Avelino, localizado na Rua Mário Augusto do Carmo nº 498, na cidade de São Paulo, ficando ajustado que os autores pagariam a entrada de R\$183.900,00, o que foi

devidamente quitado, e o restante de R\$150.000,00 seria pago na entrega das chaves. Alegam os autores que ficou estipulado que a entrega das chaves se daria em dezembro de 2022, com prazo de 180 dias de tolerância, entretanto, embora tenham sido comunicados, em 23/08/2023, acerca da expedição do “habite-se”, não houve conclusão da obra, pelo que rejeitaram a vistoria em 30/11/2023. Diante disso, os autores ajuizaram a presente ação visando à cobrança da multa moratória prevista na cláusula 36, parágrafo 1º, do instrumento de compromisso de compra e venda, bem como para que o saldo devedor seja devido somente com a entrega das chaves, com incidência do INCC somente até o prazo estipulado, considerando a tolerância de 180 dias, em 29/06/2023.

Em contestação, a ré alega que houve pequeno atraso na entrega do imóvel, sendo que a expedição do “habite-se” deu-se em 11/08/2023, a partir de quando o imóvel se encontrava pronto para moradia, entretanto, os autores, indevidamente, rejeitaram o recebimento das chaves. Alega que o fato de a área comum estar passando por seus últimos reparos não impossibilita a habitabilidade no imóvel, tanto que foi expedido o “habite-se”, razão pela qual o saldo devedor deve ser corrigido pelo INCC até a entrega das chaves.

Ao se manifestar em réplica, os autores alegam que o imóvel adquirido é composto, não só pela unidade em si, mas também pela área comum, sendo que, em novembro de 2023, quando intimados para vistoria, ainda não havia finalização da obra, encontrando-se a área comum com entulhos, andaimes e ausência de vidros, entre outras itens inacabados, inclusive, com ausência de ligação de serviços básicos como água e energia elétrica.

Verifica-se, portanto, que as partes não divergem quanto a expedição do “habite-se” e intimação dos compromissários compradores para a realização de vistoria e entrega das chaves em agosto de 2023, tampouco nega a ré que, naquela data, não havia concluído as obras na área comum do edifício.

A questão trazida à baila versa sobre a recusa de recebimento

das chaves pelos compromissários compradores ter sido justa ou não.

Relevante, neste momento, que se registre que o marco final da conclusão das obras não é, e nem poderia ser, a data de expedição do “habite-se”, devendo-se considerada acabada a obra quando da possibilidade de fruição plena e integral do bem pelo compromissário comprador.

A expedição do “habite-se” é mera providência administrativa. De sua regular expedição não decorre logicamente a disponibilidade do imóvel, e, assim sendo, não se pode ter como marco temporal final da responsabilidade civil da vendedora pela efetiva entrega do imóvel.

Por coerência, é importante que se registre, também, que era direito dos autores, consumidores compradores, rejeitar o recebimento das chaves se houvesse justificativa plausível que permitisse esta recusa.

Vale dizer, conforme se depreende do contrato firmado, a ré deveria efetivar a entrega da unidade autônoma com os acabamentos e demais condições técnicas e de qualidade prometidos, podendo os autores recusarem o recebimento no caso de inadimplemento dessa obrigação.

A recusa de recebimento, como já se decidiu em outras oportunidades, deve ser proporcional e justificada, para que não se viole o princípio da boa-fé objetiva, e não se permita que o comprador recuse *ad infinitum* o recebimento da unidade adquirida, prolongando indevidamente a mora do vendedor.

No caso, a própria ré confessa que a área comum do empreendimento não estava finalizada quando do chamado dos compromissários compradores para a vistoria.

As fotografias acostadas à inicial e não impugnadas especificamente em contestação demonstram que não se tratava de pendência de

meras finalizações, mas, sim, de obra inacabada, que impedia a utilização da área (fls. 76/83).

A ata de assembleia de constituição do condomínio demonstra que, naquela data, em 18 de dezembro de 2023, não havia funcionamento dos relógios de energia nas unidades autônomas e a área comum não estava em condições de uso, conforme admitiu o próprio representante da construtora ré, que se comprometeu a finalizar a obra até 31/01/2024 (fl. 195).

Realizada nova assembleia condominial, em 8 de fevereiro de 2024, verificou-se que ainda não havia sido regularizada a instalação de energia elétrica e de água nas unidades autônomas (fl. 223), o que, se tratando de serviços essenciais, impede a fruição plena do imóvel, justificando a recusa de recebimento das chaves até aquele momento.

No mais, a ré não se desincumbiu de comprovar a entrega efetiva do imóvel com a regularização da instalação de energia elétrica e de água, que permitisse a plena fruição do bem, pelo que se concluir que a expedição do “habite-se” não coincidiu com a imediata disponibilização física do imóvel aos autores, pelo que justa a recusa de recebimento das chaves.

De se consignar que a ré não se desincumbiu de demonstrar que realizou as devidas regularizações e ofereceu aos autores nova oportunidade de recebimento das chaves.

Diante disso, não há como se afastar a incidência da multa penal prevista no parágrafo 1º da cláusula 36 do compromisso de compra e venda firmado entre as partes, que dispõe: *“Fica estabelecido que no caso de atraso na conclusão das obras na forma acima, ou seja, após o decurso do prazo de conclusão acrescido da tolerância prevista no caput desta cláusula, desde que motivado pela VENDEDORA, responderá esta perante o COMPARDOR pela multa mensal equivalente a 1% (um por cento) calculada sobre os valores efetivamente pagos pelo*

COMPRADOR diretamente a VENDEDORA até então, sem a inclusão de eventuais encargos moratórios pagos, a qual será devida pela VENDEDORA após o vencimento do prazo mencionado no Quadro Resumo e sua tolerância, até a data da expedição do habite-se” (fl. 44).

Embora a vendedora tenha consignado que a conclusão da obra seria caracterizada com a expedição do “habite-se”, no caso, conforme já amplamente explanado, não houve coincidência dos eventos.

A Súmula 160 desta Corte prescreve 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*”.

Dessa forma, a cláusula contratual é expressa no sentido de que a multa seria devida pela vendedora no caso de atraso na conclusão da obra, razão pela qual incidente no caso em tela.

No mais, quanto à correção do saldo devedor, não obstante válidos os repasses de atualização monetária por meio do INCC durante o período de construção, entende-se que referida atualização deve incidir apenas até o prazo final para conclusão da obra, incluindo a tolerância de 180 dias.

Validamente, o consumidor não pode ficar responsável indefinidamente pelos atrasos ocasionados pelo fornecedor, menos ainda sujeito a financiar tal inadimplemento.

Com efeito, a alienação de unidades autônomas, em construção ou a serem construídas, antes da conclusão das obras constitui-se na atividade de incorporação. Nessa espécie de negócio jurídico, o preço das unidades é estipulado antes mesmo da aferição dos custos da obra pelo empreendedor, o que justifica a correção do valor residual da contraprestação. Nesse caminho, é legítima a incidência do índice INCC de correção monetária enquanto perdurar o período ajustado de obras

condizente com as disposições contratuais.

Todavia, recaiando a promitente vendedora em mora, cessa o dever dos compradores de atualizar os preços dos materiais e mão-de-obra empregados na edificação do prédio, pois não se pode deixar de considerar que o índice INCC é apurado a partir de valores calculados pelas construtoras, de forma unilateral, que, por ser setorial, se mostra gravoso em demasia para o promitente comprador que afigura na relação como consumidor.

Destarte, percebe-se que a sentença recorrida conferiu correta resolução à crise de direito material levada à apreciação do Estado-Juiz, razão pela deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Por fim, ante o não provimento do recurso, nos termos do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil, majora-se a verba honorária para 11% do valor atualizado da causa.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora