



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286059

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029013-84.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante WESLEY DA SILVA SOUZA, é apelado VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 41.534

APELAÇÃO CÍVEL: 1029013-84.2024.8.26.0002

COMARCA: SÃO PAULO - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

ORIGEM: 15ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) 1ª INSTÂNCIA: MÁRCIA BLANES

APTE: WESLEY DA SILVA SOUZAAPDO: VITAL EMPREENDIMENTO

IMOBILIÁRIO LTDA.

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de indenização material. Improcedência. Insurgência do autor. Acolhimento. Nulidade da previsão contratual que vincula o prazo de entrega das chaves à apresentação do financiamento imobiliário. Juros de obra. Cobrança após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. Inadmissibilidade. Restituição determinada. Entendimento sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.729.593/SP (Tema 996), que tramitou pelo rito dos recursos repetitivos. Reconhecido o atraso injustificado na entrega do imóvel. Hipótese que justifica a condenação no pagamento de lucros cessantes, uma vez que presumido o prejuízo do comprador. Despesas condominiais cobradas antes da imissão do adquirente na posse. Impossibilidade. Restituição impositiva. Tema 886 do STJ. O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador. Sentença reformada.

RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 195/198 que, nos autos da ação de indenização material ajuizada por Wesley da Silva Souza em face de Vital Empreendimentos Imobiliários LTDA., julgou improcedentes os pedidos e extinguiu o processo, nos termos do artigo 485, inciso

VI, em relação à corrê EPH.

Em razão da sucumbência, o autor foi condenado a arcar com as custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da ação.

Foram opostos embargos de declaração (fls. 201/206), rejeitados pela decisão de fls. 214/215.

Inconformado, apela o autor (fls. 218/233) sustentando, em síntese, o atraso injustificado da obra e a inobservância da r. sentença no tocante às teses firmadas pelos tribunais superiores.

Afirma que, ainda que o "habite-se" tenha sido expedido em setembro de 2023, isto não afastou a mora contratual da apelada, porquanto a entrega física do imóvel só foi efetivamente disponibilizada ao apelante em 19/01/2024 (fl. 74), configurando o atraso, sendo de rigor a indenização por lucros cessantes, em razão da privação do imóvel durante o período.

Destaca que comprovou os pagamentos realizados a título de juros de obra (fls. 188/194), inclusive após a data estabelecida no contrato para a entrega das chaves, sendo impositiva a devolução dos valores.

Ressalta que as despesas condominiais cobradas antes da imissão do adquirente na posse são ilícitas, afinal, a posse do bem é o marco jurídico para a transferência das obrigações condominiais, pois é somente a partir dela que o comprador passa a exercer efetivamente os direitos e deveres de coproprietário.

Pontua que há obscuridades e contradições a serem sanadas, uma vez que a decisão de fls. 214/215 rejeitou os embargos declaratórios.

Assim, pugna pelo provimento recursal e consequente procedência da ação.

Recurso tempestivo, preparado e respondido pela requerida (fls. 280/292).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação de indenização material proposta por Wesley

da Silva Souza em face de Vital Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Alegou o autor, em síntese, que adquiriu uma unidade autônoma na planta pelo valor de R\$ 187.860,00 (cento e oitenta e sete mil, oitocentos e sessenta reais) e que a entrega das chaves deveria ter sido realizada em dezembro de 2023, já computado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, entretanto, a unidade foi entregue apenas em janeiro de 2024, após um mês de atraso. Em razão do apontado atraso, pleiteou a condenação da ré a pagar a privação injusta do bem (R\$ 1.527,07) e o valor de R\$ 1.715,59 referentes aos juros de evolução de obra. Pretende a restituição dos encargos condominiais pagos pelo autor e referentes ao mês de janeiro, antes do autor imitir-se na posse do bem, no importe de R\$ 181,83.

A inicial veio acompanhada de documentos.

A ré foi citada e apresentou defesa de fls. 100 e seguintes. Aduziu a inépcia da inicial, a falta de interesse jurídico processual. No mérito, argumentou que não houve atraso pois o habite-se foi concedido em setembro de 2023. Narra que os juros foram pagos para a Caixa Econômica Federal que deveria compor o polo passivo do feito, requerendo a denunciação. Narrou que a entrega das chaves se dá após registro da matrícula e que a demora na entrega se deu em razão do comportamento do autor, que não agendou a vistoria. Pede a improcedência da ação.

Réplica foi apresentada.

Sobreveio a r. sentença de improcedência (fls. 195/198), desafiando o recurso da parte autora.

Assiste razão ao apelante.

Primeiramente, no tocante às contradições e obscuridades que o apelante alega não terem sido sanadas pela decisão de fls. 214/215, observo que, de fato, a falta de interesse jurídico processual alegada pela requerida foi afastada pela sentença.

Não há se falar em contradição, apenas em erro material.

Veja-se que a sentença julga improcedentes os pedidos e extingue o processo sem resolução do mérito, por ausência de legitimidade, em relação à corrê EPH, claramente, por erro material.

Desse modo, é de rigor o decote da menção realizada à

empresa EPH, alheia ao presente litígio.

No mérito, ao contrário do alegado pela requerida, verifica-se a nulidade da previsão contratual que vincula o prazo de entrega das chaves à apresentação do financiamento imobiliário, uma vez que tal disposição coloca o consumidor em desvantagem exagerada, o que é vedado pelo artigo 51, inciso IV e § 1º do Código de Defesa do Consumidor.

Aliás, no tema 996, o Superior Tribunal de Justiça firmou o seguinte entendimento:

“1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância;”.

No caso concreto, o atraso na entrega das chaves é evidente. Isto porque, afastada a possibilidade de vinculação desse prazo à liberação do financiamento, deve ser considerado como prazo final para a entrega do imóvel a data de 30 de junho de 2023. Portanto, acrescentado o prazo de tolerância de 180 dias, o imóvel deveria ter sido entregue ao autor até dezembro de 2023, o que, contudo, ocorreu somente em janeiro de 2024.

Diante disso, a indenização pela privação temporária do bem é devida desde o descumprimento do prazo de entrega do imóvel, haja vista a presunção de prejuízo do adquirente, consoante Súmula 162 deste E. Tribunal:

“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.”

De fato, no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, já incluído o período de tolerância de 180 dias, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

No caso dos autos, verifica-se que o período a ser indenizado

compreende parte do mês de dezembro/2023 e parte do mês de janeiro/2024.

O bem imóvel *“tem natureza frutífera, de modo que o atraso na entrega priva os adquirentes de usá-lo, ou de locá-lo a terceiros e de perceber os correspondentes aluguéis. Em outras palavras, se a unidade autônoma tivesse sido entregue na data aprazada, poderia ser usada pelos autores para sua habitação, o que os exoneraria das obrigações inerentes ao imóvel em que residiram, ou poderia ser locada a terceiros. Assim, em que pese a argumentação em sentido contrário da ré, evidente o dano material causado aos adquirentes, que se viram impedidos de dar destinação econômica ao imóvel pelo qual pagaram”* (TJSP - Apelação nº 0198641-42.2011.8.26.0100, Des. Francisco Loureiro, j. 26.05.2015).

Na mesma linha:

“A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes” (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Min. Sidnei Beneti, j. em 07.02.2012 pela 3ª T.).

Em relação ao valor dos lucros cessantes, esta Câmara tem entendido que o percentual aplicável é de 0,5%, por mês de atraso, sobre o valor atualizado do contrato.

A esse respeito desponta o tema 05 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, deste E. TJSP: *“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 será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, 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.”* (TJSP. IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Des. Relator: Francisco Loureiro. Turma Especial Direito Privado 1. D.J: 31/08/2017).

Com relação à denominada “taxa de evolução da obra” e a

impossibilidade de se impor aos promissários-compradores a responsabilidade pelo pagamento da referida taxa após o prazo ajustado para a entrega das chaves, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça também já pacificou entendimento, para efeito do artigo 1.036 do Código de Processo Civil, no Recurso Especial nº 1.729.593/SP (Tema 996), julgado sob o rito dos recursos repetitivos, nos seguintes termos:

“É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância”.

Assim, devem ser restituídos, de forma simples, os valores pagos pelo comprador, a título de “taxa de evolução de obra” ou “juros de obra”, após o término do prazo de tolerância, ou seja, já que a parcela referente ao mês de dezembro foi paga ainda no prazo de conclusão da obra, é certo que devem ser restituídos apenas os valores referentes aos meses de janeiro/2024 e fevereiro/2024.

No mais, quanto às despesas condominiais antes da imissão do adquirente na posse, no julgamento do Tema 886 do STJ foram fixadas as seguintes teses jurídicas:

“a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação;

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto; c) Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.”

Desse modo, é certo que, quando os encargos começaram a ser exigidos, o apelante ainda não havia sido imitido na posse do imóvel, motivo pelo qual os valores indevidamente pagos devem ser restituídos.

Aos valores a serem restituídos (referentes aos lucros

cessantes, à restituição dos juros de obra e à restituição das despesas de condomínio) deverá haver o acréscimo de correção monetária de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça desde cada pagamento e juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Com isso, a reforma-se a r. sentença nos pontos acima expostos, ressaltando-se que somente devem ser restituídos os juros de obra referentes aos meses de janeiro e fevereiro.

Assim, com o resultado deste julgamento, a requerida restou majoritariamente vencida, de sorte que a integralidade das custas e despesas processuais devem a ela ser atribuídas, bem como fixado o ônus da sucumbência em seu desfavor. Assim, levando em conta o trabalho adicional realizado, nos termos do artigo 85, §11 do Código de Processo Civil, fixo os honorários sucumbenciais em 15% do valor atualizado da condenação.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários, tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Observo ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima.

COELHO MENDES
Relator