



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300327

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1094828-62.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado PROJETO IMOBILIÁRIO E 61 LTDA, é apelada/apelante CAROLINE LIMA BISPO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento aos recursos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores. IRINEU FAVA (Presidente) E AFONSO BRÁZ

São Paulo, 27 de março de 2025.

SOUZA LOPES
relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 52054

APEL.Nº: 1094828-62.2023.8.26.0002

COMARCA: SÃO PAULO

APTES. : PROJETO IMOBILIÁRIO E 61 LTDA E CAROLINE LIMA BISPO

APDOS. : OS MESMOS

Obrigação de fazer c.c. Indenização – Promessa de compra e venda de bem imóvel – Retenção das chaves diante do inadimplemento da autora – Cabimento – Previsão contratual expressa – Pagamento de despesas condominiais e IPTU que não pode ser atribuído à autora antes da imissão na posse do bem – Dano moral inexistente – Ação julgada parcialmente procedente – Sentença que deu correto desate ao litígio – Ratificação nos moldes do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça – Recursos improvidos.

São apelações contra a r. sentença de fls. 677/683, que julgou parcialmente procedente a ação de obrigação de fazer c.c. indenização que CAROLINE LIMA BISPO dirigiu contra PROJETO IMOBILIÁRIO E 61 SPE LTDA.

Apela o réu sustentando que é da autora a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais e demais despesas do imóvel desde a assinatura da venda e compra, conforme estabelecido no contrato. Ainda, faz referência ao art. 1.345 do Código Civil. Pugna pela improcedência da ação.

Apela também a autora afirmando que deve ser aplicado ao caso o Código de Defesa do Consumidor. Assevera que é abusiva e arbitrária a cláusula contratual que prevê a retenção das chaves em caso de inadimplência e se reporta ao art. 47 do CDC. Aduz que foi coagida a assinar o termo de confissão de dívida, de modo que o valor

das parcelas foi triplicado, inviabilizando o pagamento. Assim, o inadimplemento se deu também por parte da requerida, que extrapolou a normalidade, ocasionando dano moral. Busca a reforma parcial do *decisum*.

Os recursos foram contrariados.

É o relatório.

A questão foi corretamente analisada em Primeiro Grau, não se vislumbrando nenhum desacerto que mereça alteração por este E. Tribunal de Justiça.

Depreende-se dos autos que as partes celebraram instrumento particular de promessa de compra e venda de um imóvel, no valor total de R\$ 193.710,00, incluindo o valor de R\$ 127.058,74 a ser financiado por instituição financeira. Ocorre que o valor financiado foi bem abaixo do previsto, sendo liberados apenas R\$ 85.370,38, o que não foi suficiente para cobrir o saldo devedor. Segundo a autora, foi ela compelida a assinar termo de confissão de dívida, triplicando o valor das parcelas, com montante superior ao seu salário, o que levou ao inadimplemento. Diante disso, a ré negou-se a entregar as chaves à requerente, porém transferiu a esta o pagamento das cotas condominiais. Assim, ajuizou a ação pretendendo, em resumo: a) o reconhecimento de abusividade da retenção das chaves; b) indenização por danos materiais referentes ao desembolso que teve de suportar pela locação de imóvel para sua moradia após a data em que deveriam ter sido entregues as

chaves; c) condenação da ré ao pagamento de valores de condomínio e eventual IPTU antes da entrega das chaves e d) indenização por danos morais, no importe de R\$ 20.000,00.

A inadimplência da autora é fato incontroverso. E, em que pese a aparente relevância dos argumentos suscitados pela requerente, não há que se falar em abusividade da cláusula contratual que prevê a retenção das chaves em caso de inadimplemento.

Como bem observado pela d. Magistrada:

“Não há que se cogitar da condenação da ré à entrega das chaves sem a quitação da parcela do financiamento pela autora. Outrossim, não prospera o pedido de condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes por atraso na entrega das chaves. A propósito, há previsão contratual expressa para retenção das chaves em caso de não quitação dos valores ajustados no compromisso de compra e venda e de não liquidação das obrigações exigíveis do instrumento de confissão de dívida (cláusula VII, 'c', do instrumento particular de promessa de venda e compra de imóvel – fls. 42 , e cláusula 4.3, do instrumento particular de confissão de dívida - fls. 179), inexistindo falha no dever de informação. No mais, não se verifica, na hipótese dos autos, o adimplemento substancial da autora.

Sobre o tema, citam-se:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. Ação de indenização por danos materiais e morais c/c lucros cessantes. Sentença de parcial procedência.

Inconformismo da ré. Promitente vendedora que demorou a providenciar os documentos necessários para a aprovação do financiamento imobiliário. Financiamento concedido em valor menor. Saldo devedor restante que deveria ser pago pelo comprador para o recebimento das chaves. Demora no pagamento do saldo devedor restante que afasta a responsabilidade da ré pelo atraso da entrega das chaves. Indenização por lucros cessantes que deve ser afastada. Taxa de engenharia paga pelo autor que deve ser reembolsada pela ré, pois, era responsabilidade dela renovar o laudo de avaliação do imóvel perante a instituição financeira. Despesas condominiais cobradas antes da efetiva imissão do comprador na posse do imóvel. Inadmissibilidade. Precedente do STJ REsp nº 973-827/RS. A promitente-vendedora somente se exime da responsabilidade pelos débitos condominiais a partir do momento em que, comprovadamente, o promissário-comprador for imitido na posse. Despesas incidentes no imóvel (IPTU) que também, apenas, podem ser imputadas ao comprador, após a imissão deste na posse do bem. Reembolso das quantias efetivamente pagas e comprovadas nos autos. Dano moral. Inocorrência. Afastamento da referida condenação, pois a reparação pretendida pressupõe ofensa aos direitos da personalidade, ou sofrimento intenso e profundo, de modo que o mero dissabor experimentado com o inadimplemento contratual, só por si, não acarreta o dano moral. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP, Apelação Cível nº 1012817-65.2021.8.26.0577, 35ª Câmara de Direito Privado, Relatora: Ana Maria Baldy, Data do Julgamento: 27/05/2024, destaques meus).

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Ação de indenização por atraso na entrega da imóvel – Termo inicial do

*prazo para conclusão – Cláusula contratual que prevê o prazo de vinte e quatro meses após registro do contrato de financiamento, venda de percentual mínimo de unidades autônomas e outro liberação de alvarás pelos órgãos públicos - Ilegalidade - Inteligência do Tema 2 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000 e do Tema 996 pelo STJ – Prevalência da assinatura do contrato como termo inicial – Caracterizada a mora da ré por aproximadamente 20 dias – Autor que também estava em mora, não havendo comprovado a quitação do termo de confissão de dívida – Exceptio non adimpleti contractus (art. 476 do CC) – **Legalidade da cláusula que condicionou a entrega das chaves à integral quitação do preço** – Sentença mantida - Recurso desprovido (TJSP, Apelação Cível nº 1007854-38.2023.8.26.0320, 4ª Câmara de Direito Privado, Relator: Alcides Leopoldo, Data do Julgamento: 19/04/2024, destaques meus).*

Ainda, correto o afastamento de obrigação da autora de arcar com despesas do imóvel, antes de ser efetivamente imitada na posse, como constou do r. *decisum*:

“Contudo, a transferência à compromissária compradora das despesas condominiais e do imposto predial urbano somente se legitima com a efetiva imissão na posse do imóvel, o que não se deu. Assim, é de rigor declarar a responsabilidade da ré pelo pagamento de despesas de condomínio e IPTU incidentes sobre o imóvel antes da entrega das chaves, afastando-se a exigibilidade dessa cobrança em face da autora.

Neste sentido, confira-se:

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.
AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E*

MORAIS.COMPRAS E VENDAS DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA.1. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. 3.PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC/2015). NECESSIDADE DE APONTAMENTO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO CPC/2015. 4.RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IMPOSTOS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 1 Súmula n. 01 TJSP: “O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 5.AGRAVO IMPROVIDO. (...) 4. Segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse. 5. Agravo interno a que se nega provimento” (STJ, AgInt no REsp n. 1697414 /SP, 3ª Turma, Rel. Ministro Marco Aurélio Belizze, DJe15.12.2017).

Assim, observa-se que agiu com acerto a d. Magistrada ao declarar a responsabilidade da ré pelo pagamento dos valores de condomínio e IPTU incidentes sobre o imóvel transacionado entre as partes, antes da entrega das chaves, afastando-se a exigibilidade

dessa cobrança em face da autora. Bem como ao condenar a ré a reembolsar à autora eventuais valores comprovadamente pagos a tais títulos pertinentes a período anterior à imissão na posse do imóvel.

Por fim, de fato, não há que se falar em indenização por danos morais. *Os danos morais somente se dão quando atingidos aspectos psíquicos e ocorridos tormentos que vão além do mero dissabor, aborrecimento e irritação, atingindo os sentimentos, o sossego, a honra ou o nome do ofendido. Esses abalos não se verificaram no caso concreto, em que estão ausentes desdobramentos gravosos da ocorrência.*

Em suma, diante do quadro apresentado, observa-se que foi dado correto desate ao litígio, nada havendo para ser alterado na bem lançada sentença, ora mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pelo exposto, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal, ratifica-se a r. decisão monocrática e nega-se provimento ao recurso. Em observância ao art. 85, §§ 1º e 11 do CPC, os honorários devidos pela ré ao patrono da autora ficam majorados de R\$ 1.000,00 para R\$ 1.500,00 e a verba honorária devida pela autora ao patrono da ré arbitrada em 10% sobre o valor atualizado do pedido rechaçado de reparação de danos morais, fica majorada para 15%, ressalvada a gratuidade da justiça concedida à autora.

SOUZA LOPES

Relator