



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308071

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028306-18.2017.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante FÁBIO DOS SANTOS COSTA, são apelados CONDOMINIO CANADA RESIDENCE SPE LTDA, CANADÁ PARTICIPAÇÕES LTDA e CANADÁ PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de março de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1028306-18.2017.8.26.0405

COMARCA DE OSASCO – 4ª VARA CÍVEL.

APELANTE: FABIO DOS SANTOS COSTA.

APELADOS: CONDOMÍNIO CANADÁ RESIDENCE SPE LTDA; CANADÁ PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; CANADÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.

JUÍZA PROLATORA: CAROLINA PEREIRA DE CASTRO.

VOTO Nº 11.355

AÇÃO DE REVISIONAL DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C.C. PLEITO DE INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Sentença de parcial procedência – Determinada a suspensão dos valores cobrados a título de juros de obra a partir de fevereiro de 2016 – Condenada a parte ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes, observada correção monetária e juros de mora – Apelo do autor – Descabimento – Sentença de parcial procedência mantida, nos termos do art. 252 do RITJ – Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de ação de revisional de cláusulas contratuais cumulada com pedido de indenização a título de danos morais e materiais, ajuizada por Fabio dos Santos Costa em face de Condomínio Canadá Residence SPE LTDA; Canadá Planejamento Imobiliário Ltda; Canadá Participações Ltda., julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 362/370, integrada à fl. 377, ***“JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos para: i) determinar a suspensão dos valores cobrados a título de juros de obra a partir de fevereiro/2016; ii) condenar a ré a pagar ao autor indenização por lucros cessantes no valor de R\$ 841,80 (oitocentos e quarenta e um reais e oitenta centavos), por cada mês de atraso, desde o mês de fevereiro de 2016 até setembro/2017 (data em que as chaves poderiam ter sido retiradas), com correção monetária calculada pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desde cada atraso e juros de***

mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da citação. JULGO EXTINTO o processo, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência recíproca, cada uma das partes arcará com metade das custas e despesas processuais. Ademais, cada parte deverá pagar à outra, a título de honorários advocatícios, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da condenação (art. 85, §§ 2º e 14, do CPC)."

Inconformado, busca o autor a reforma do quanto decidido pelo juízo de primeiro grau. Sustenta que ***"Com a venda do imóvel de forma irregular pelas Apeladas, deve a r. sentença reconhecer a devolução dos respectivos valores, desde a data do desembolso sem prejuízo dos juros e correção monetária."*** Afirma que ***"A culpa da existência da lide se deu pelas Apeladas, que assim, devem devolver os respectivos valores na esfera de 100% (cem por cento), sem descontos de taxa administrativas, até pela razão de já terem aferido lucro na venda do imóvel a terceiros."*** Pugna, também, pelo reconhecimento dos danos morais sofridos. Requer, ainda, a majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais ao patamar de 20%, pactuado contratualmente entre as partes.

Recurso tempestivo, preparo recolhido (fls. 392/393 e fls. 403/405) regularmente processado. Constan contrarrazões (fls. 396/398).

Por ocasião da distribuição, não houve manifestação em oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação de revisional de cláusulas contratuais cumulada com pedido indenização a título de danos morais.

Citadas, as rés apresentaram contestação (fls. 112/118).

Réplica autoral às fls. 142/150.

Peço vênia para transcrever trecho do relatório adotado pelo

juízo a quo:

“Instadas a produzir provas (fls. 151), a parte ré requereu o julgamento imediato da lide (fls. 153), enquanto o autor pugnou pela prova pericial (fls. 154/155).

Feito saneado às fls. 157, com determinação de produção de prova pericial contábil.

Quesitos pela ré às fls. 159/161.

Proposta de honorários periciais apresentada às fls. 164.

Quesitos do autor foram declarados intempestivos (fls. 173).

Laudo pericial às fls. 230/276.

Manifestações das partes às fls. 284/285 e 286/289.

Esclarecimentos periciais às fls. 316/322.

Às fls. 332, adveio Decisão que designou audiência de conciliação para 30.03.2023 às 14h.

Termo de Audiência, às fls. 343/344, cuja conciliação restou infrutífera, abrindo-se prazo para alegações finais.

Memoriais pelo autor às fls. 345/353; pelo réu, às fls. 354/358.”.

Sobreveio, então, a r. sentença de fls. 362/370, integrada à fl. 377, que julgou a demanda parcialmente procedente, nos moldes já relatados, razão pela qual o autor interpôs o presente recurso de apelação.

Pois bem.

Respeitados os fundamentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Narra o autor, em sua inicial, que ***“adquiriu apartamento nº 42, na planta do Empreendimento Imobiliário denominado “Condomínio Canadá Residence”, registrado na matrícula nº 92.046 perante o 10º CRI de Osasco, mediante o pagamento do valor de R\$ 168.360,00 com previsão de entrega***

para jul/2015. Aduz ter pago R\$ 61.588,86, porém o imóvel foi avisado sobre vistoria para entrega das chaves em ago/2017. Na ocasião, tomou conhecimento de saldo devedor de R\$ 189.178,84 para financiamento desprovido de fundamento contratual. Irresignado, propôs a presente, a fim de obter a revisão do saldo devedor elaborado unilateralmente pela ré; desconsideração da cláusula de prorrogação de 6 meses para entrega da obra com indenização de R\$ 27.092,00; pagamento de alugueres no importe de R\$ 48.370,97; multa de 2% sobre o valor atualizado do imóvel; danos morais na ordem de R\$ 10.000,00, além da condenação das verbas de sucumbência. Pleiteou, ainda, tutela de urgência, a fim de que a ré suspenda a cobrança das parcelas com a consequente proibição de inscrever seu nome nos cadastros de inadimplentes, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00. Subsidiariamente, requereu o depósito de R\$ 26.622,94 para evitar a exigibilidade.”

Tendo em vista o conjunto probatório dos autos, inviável afastar os termos da sentença, a qual fica mantida por seus próprios fundamentos, ora adotados como razão de decidir, nos termos do art. 252 do RITJ.

Conforme dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, com redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017, ***“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.”*** O dispositivo encontra-se em harmonia com os princípios da celeridade processual e duração razoável do processo (CF, artigo 5º, LXXVIII), entendendo o Superior Tribunal de Justiça, de longa data, que ***“pode o Tribunal local, examinando a apelação, adotar ou ratificar os fundamentos da sentença como razão de decidir do acórdão sem que isso represente omissão ou ausência de motivação do julgado. Precedentes”*** (4ª Turma, AgRg no AREsp nº 377.353/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 11.3.2014).

No mesmo sentido: STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp nº

530.121/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, 19.8.2014; STJ, AgInt no AREsp nº 873.063/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 20.6.2017.

Também a decisão do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva no julgamento do AREsp nº 1.822.840:

“No tocante à alegada nulidade do acórdão recorrido por deficiência de fundamentação (artigo 489 do Código de Processo Civil de 2015), registra-se que o entendimento adotado pelo Tribunal local está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que há muito se encontra pacificada no sentido de que ‘No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes’ (AgInt no AREsp 1075290/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 20/03/2018)”.

Ab initio, restou incontroversa a relação jurídica existente entre as partes, oriunda da celebração de compromisso de compra e venda (documento de fls. 47/74).

Consoante bem fundamentado pela r. sentença de fls. 362/370, integrada à fl. 377, o conjunto fático-probatório dos autos revelou-se suficiente a demonstrar a relação jurídica estabelecida entre as partes, bem como delinear a dinâmica dos fatos.

Fez por bem a d. Magistrada de primeiro grau, ao assim dispor:

“(…) De início, não se vislumbra abusividade na cláusula do contrato que prevê tolerância de 180 dias para a entrega da obra. Cuida-se de cláusula típica dos contratos de compromisso de compra e venda de unidades em construção e foi aceita pela parte autora no momento da assinatura do contrato.

O prazo de tolerância estipulado, por sua vez, não extrapola o razoável.

(…) A propósito, este Egrégio Tribunal aprovou a Súmula n.º

164, cujo enunciado possui a seguinte redação:

“É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.”

Prevendo o contrato taxativamente a data fatal para a entrega da obra como sendo janeiro/2016 (fl. 49), o inadimplemento do vendedor é absoluto, operando-se a regra “dies interpellat pro homine”, isto é, de pleno direito no tempo previsto, conforme art. 960, caput, do Código Civil: “O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo constitui de pleno direito em mora o devedor”.

Afastada a abusividade da referida cláusula, com relação à demora para entrega do empreendimento, por outro lado é certo que houve abusividade da incorporadora no trato com os adquirentes, pois a entrega do imóvel ultrapassou consideravelmente o prazo de tolerância, que seria janeiro/2016. Logo, abusividade houve.

Não incide no caso a ocorrência de caso fortuito ou força maior porquanto não apresentada prova que extrapolasse o risco assumido pela empreitada em empreendimentos desta natureza.

Conclui-se que o referido atraso é injustificável, deu-se por culpa da parte ré e teve início em fevereiro/2016 (prazo de 180 dias após a previsão contratual fl. 49), transcorrendo até a data em que o autor poderia ter obtido as chaves do imóvel, ou seja, em setembro/2017, ressaltando que o autor não ajuizou ação de consignação em pagamento a fim de depositar em juízo o valor que entendia devido, mesmo com o indeferimento da tutela de urgência (fls. 103/104).

Por outro lado, procede o pedido de responsabilização da ré pela “taxa de evolução da obra” a partir do mês de fevereiro de 2016, haja vista que a unidade autônoma deveria ter sido entregue ao autor em julho de 2015, observados os 180 (cento e oitenta) dias de tolerância aceitos pela jurisprudência, observado o quanto disposto no art. 395 do Código Civil:

Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado

Atento a isso, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo aprovou a seguinte tese jurídica no Tema 06 no julgamento do Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva nº 0023203-35.2016.8.26.0000:

“É ilícito o repasse dos 'juros de obra', ou "juros de evolução de obra", ou taxa de evolução da obra", ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância.”

Assim, deve ser acolhido o cálculo elaborado pelo perito judicial, a fls. 230/267, complementado a fls. 316/322 (...).”

Reconhecidos os lucros cessantes, nos seguintes termos:

“Por isso, considerando o valor do pactuado (R\$ 168.360,00 - fl. 48), deverá a ré pagar ao autor, por cada mês de atraso, desde o mês de fevereiro de 2016 até setembro/2017 (data em que as chaves poderiam ter sido retiradas), a quantia de R\$ 841,80 (oitocentos e quarenta e um reais e oitenta centavos), a título de indenização pelos lucros cessantes, com correção monetária calculada pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde cada atraso e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da citação.”.

Em relação ao pleito indenizatório a título de danos morais, reputo igualmente impassível de reparos o quanto decidido em primeiro grau:

“Por fim, o autor alega ter sofrido abalo moral pela demora no recebimento do bem imóvel, pois não recebeu as suas chaves mais de um ano após a sua expectativa de direito.

Contudo, os alegados danos morais não restaram configurados

na hipótese trazida à baila.

No caso, o inadimplemento da obrigação de entregar o imóvel no prazo avençado teve por efeito apenas uma quebra de expectativa.

Não obstante a frustração causada aos autores, não se verifica, no caso, o que o STJ tem chamado “ofensa anormal à personalidade”. Trata-se, antes, de fato até mesmo previsível, por que inserido nos riscos de mercado.

Nesse sentido, os danos suportados pelos autores se restringem à esfera econômica.

Confira-se, a esse respeito, precedentes do Superior Tribunal de Justiça, nos quais se manifesta o entendimento de que, em hipóteses semelhantes, o inadimplemento da obrigação assumida pela promitente-vendedora não acarreta dano moral:

“INADIMPLEMENTO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. [...] ‘O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível’ (REsp 876.527/RJ).” (STJ, 3ª T., rel. Min. Sidnei Beneti, AgRg no AREsp 287870/SE, j. 14.05.2013)

“AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPONTUALIDADE. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. 1. O mero inadimplemento contratual não enseja, por si só, indenização por dano moral.” (STJ, 4ª T., rel. Min. Maria Isabel Gallotti, AgRg no AgRg no Ag 546608/RJ, j. 03.05.2012) (...).”

Impassível de reparos, ainda, o quanto decidido pela d. Magistrada *a quo*, no que tange à aplicação de multa moratória. *Decisum* de primeiro grau for expresso ao assim dispor:

“(…) Finalmente, inviável a aplicação da multa moratória, na forma invertida, já que referida previsão contratual foi estipulada exclusivamente para o caso de inadimplemento do comprador, não havendo como aplicá-la à mora da ré.

Além disso, não há se falar que tal previsão gera desvantagem aos consumidores, porquanto nada impediria que, na peça vestibular, o autor postulasse indenização pelos prejuízos/lucros cessantes, como na hipótese dos autos.

Aliás, importante destacar que a multa moratória constitui justamente uma prefixação de eventuais perdas e danos decorrentes da mora de uma das partes (artigo 416 do Código Civil).

Portanto, não há se falar em aplicação da multa moratória em desfavor da ré.”

Assim, com base nos fundamentos fáticos e jurídicos acima colacionados, a hipótese é, portanto, de manutenção da r. sentença, por seus próprios e bem lançados fundamentos. Finalmente, de rigor a manutenção do reconhecimento de sucumbência recíproca entre as partes, ante o desfecho concedido à demanda.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Diante do exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator