



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000311430

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0933409-59.2012.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante/apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, são apelados/apelantes ARISTIDES ROSA NETO, CINTIA SAYURI TAHARA TOLEDO, DIANA FLÁVIA RIBEIRO VILLA REAL, EDUARDO FRANCO SANTOS, HERBERT VAGNER TOLEDO RODRIGUES, IGOR ROGERIO CALEFI, JOAO MARIO SILVEIRA BATISTA, LAUDINEI JOSE ROMANINI, MARISTELA GALLO ROMANINI, MURILO BECKER DA ROSA e RICARDO OTTONI DESORDI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO DA REQUERIDA DESPROVIDO E NÃO CONHECIDO O DOS AUTORES**. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40913

APELAÇÃO Nº: 0933409-59.2012.8.26.0506

COMARCA: FORO DE RIBEIRÃO PRETO

APELANTE/APELADA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

APELADO/APELANTE: ARISTIDES ROSA NETO E OUTROS.

FMS

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE. INCONFORMISMO DAS PARTES. 1. CAUSA DA COBRANÇA DOS “JUROS DE OBRA” QUE É O ATRASO, QUE SE DEU POR CULPA DA RÉ. CONTRATO QUE NÃO PREVIU PRAZO CERTO PARA ENTREGA. APLICAÇÃO DO TEMA 966 DO C. STJ. PRAZO DE ENTREGA QUE NÃO PODERÁ ESTAR VINCULADO À CONCESSÃO DO FINANCIAMENTO. 2. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS OBJETO DOS AUTOS, APÓS POUCO USO DO IMÓVEL, NÃO SE EQUIPARAM A MERO ABORRECIMENTO, DADO O DESCONFORTO EXPERIMENTADO PELOS AUTORES, GERANDO MAL-ESTAR E FRUSTRANDO EXPECTATIVAS. 3. RECURSO ADESIVO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. EXEGESE DO ART. 1.010, INCISO III, DO CPC. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO COM FUNDAMENTO NO ART. 932, INCISO III, DO CPC. RECURSO DA REQUERIDA DESPROVIDO E NÃO CONHECIDO O DOS AUTORES.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela requerida e de recurso adesivo interposto pelos autores em face da r. sentença de fls. 1109/1115, que, em ação de reparação por danos materiais, julgou parcialmente procedente o pedido para (i) reconhecer a nulidade da cláusula contratual que estipula a data de entrega condicionada ao financiamento; e (ii) condenar a requerida ao ressarcimento das despesas necessárias para a realização de reparos no imóvel, a ser apurado em fase de

liquidação; e (iii) condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos morais, fixados em R\$ 5.000,00 para cada autor, com correção monetária a partir do presente arbitramento, e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação.

Sustenta a requerida, em síntese, a inexistência de atraso na entrega da obra, argumentando que, em todos os contratos firmados restou previsto que os imóveis seriam entregues após a assinatura do contrato de financiamento e que as entregas das chaves ficariam condicionadas à liberação da CEF da última parcela do financiamento. Alega a impossibilidade de indenização por lucros cessantes e defende a inexistência de danos morais indenizáveis. Por eventualidade, requer a redução do *quantum* indenizatório. Afirma que o termo inicial de incidência de juros é a partir do trânsito em julgado e de acordo com a taxa selic (fls. 181/195).

Recorrem adesivamente os autores, sustentando, em síntese, que os problemas nas áreas comuns e os vícios de construção afetam diretamente o valor de revenda dos imóveis, constituindo assim danos patrimoniais comuns a todos os proprietários. Alegam que houve impossibilidade parcial de realizar uma perícia detalhada devido a problemas com os antigos síndicos do edifício residencial, que não podem agora prejudicar os autores, dado a demora no tempo. Aduz que os vícios construtivos devem ser considerados no momento da entrega e nos 5 anos seguintes, período em que não deveriam ocorrer problemas construtivos, por descumprimento das normas da ABNT e CREA. Aduz que os vícios comprometem a habitabilidade, a segurança e promove desvalorização no valor de venda ou patrimonial dos imóveis, além da frustração e danos morais cabíveis por decorrência lógica, ante as promessas descumpridas e venda de “sonho mofado”. Quanto à

comissão de corretagem, argumentam que na época, não havia o hábito de se passar a informação prévia e clara sobre a transferência da obrigação de pagar a comissão. Alegam que os autores não tiveram a liberdade de escolha do corretor e pugnam pela devolução em dobro dos valores pagos a título de comissão de corretagem, com base no art. 42 do CDC. Requerem indenização pelos danos decorrentes pela demora na regularização da documentação (fls. 1165-1172).

Contrarrazões apresentadas às fls. 1176/1183, com argumentos preliminares de ausência de impugnação específica (fls. 1179).

É o relatório.

Cinge-se a controvérsia recursal apresentada pela parte requerida quanto à existência de atraso na entrega da obra, ao cabimento de indenização por lucros cessantes, a configuração de danos morais indenizáveis e ao termo inicial de incidência dos juros.

A questão da nulidade da cláusula que não prevê prazo certo para entrega do imóvel já foi objeto do tema 2 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, que dispôs que: ***“Na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma expressa, clara e inteligível o prazo certo para a formação do grupo de adquirentes e para a entrega do imóvel.”***

Igualmente, a questão já foi decidida pelo Tema 996 do Colendo Superior Tribunal de Justiça; *“As teses firmadas, para os fins do artigo 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do*

Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, foram as seguintes: 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. 1.2. 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. 1.3. 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. 1.4. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.”

No caso, o contrato não previu prazo certo para a entrega do imóvel. Ademais, o prazo não pode estar vinculado o contrato de financiamento.

Configurado o inadimplemento da ré, cabível a condenação ao pagamento de indenização requerida pelos autores.

Dispõe o artigo 475 do CC, “**A parte**

lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos."

O princípio da autonomia de vontade não ostenta mais o caráter absoluto, além de outros que restaram introduzidos com a reforma constitucional e, depois, com o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil. Exige a nova ordem positiva que as partes atuem com boa-fé objetiva, o equilíbrio contratual e, principalmente a ausência de onerosidade excessiva.

Nos termos do artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, considera-se abusivas as cláusulas que "***estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade***".

Por outro lado, inaplicável o prazo de fixado no contrato de financiamento com a CEF, nos termos da já citada Tese 996 do STJ. Por isso, restou configurado o atraso na entrega dos imóveis, de modo que a indenização é devida.

Neste sentido, a Súmula editada por este Tribunal: "***Súmula 162: 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.***"

Diante desse quadro, merecia mesmo prosperar o pedido de condenação ao pagamento de indenização dos lucros cessantes.

Passa-se à análise dos danos morais

indenizáveis.

Os danos morais eram mesmo devidos.

Os vícios construtivos objeto dos autos envolvendo risco à segurança da habitação, não se equiparam a mero aborrecimento, dado o desconforto experimentado pelos autores após o conhecimento de tais vícios, em pouco tempo de uso do imóvel, gerando mal-estar e frustrando expectativas.

Sopesando a dupla finalidade da indenização pelo dano moral (indenização da vítima e desestímulo do causador do dano) e levando-se em consideração as circunstâncias do caso concreto, o valor da indenização fixado em R\$ 5.000, 00 (cinco mil reais) merece manutenção, vez que condiz com o grau de culpa, a capacidade contributiva da requerida e a extensão do dano suportado pelos autores, além de desestimular condutas análogas por parte das requeridas, sem que seja fonte de enriquecimento sem causa por parte dos autores.

No que se refere aos juros moratórios, em se considerando tratar-se de inadimplemento contratual, a incidência dos juros deve ocorrer a partir da citação, nos moldes do art. 405 do Código Civil.

Por fim, não conheço do recurso adesivo dos autores por ausência de impugnação específica.

Dispõe o artigo 1.010, inciso III do Código de Processo Civil, que ao apelante compete expor em seu recurso as razões do pedido de reforma ou de decretação de nulidade do édito singular, indicando as razões do inconformismo e os motivos pelos quais merecem correção em segunda instância.

No caso em apreço, a tese defendida no

recurso de apelação não ataca os fundamentos da r. sentença.

Nessa medida, o recurso nessas condições, sem impugnação específica aos fundamentos da sentença, não apresenta condições de admissibilidade, uma vez que não observa aos requisitos previstos no art.1.010, inciso III do Código de Processo Civil, sendo, de rigor o seu não conhecimento.

A propósito, prescreve o art. 932, inciso III, do Código de Processo Civil de 2015:

Art. 932. Incumbe ao relator:

III - não conhecer de recurso inadmissível, prejudicado ou que não tenha impugnado especificamente os fundamentos da decisão recorrida

Assim, não houve ataque aos fundamentos da sentença caracterizando-se inobservância ao princípio da dialeticidade.

Não se verifica, pois, requisito de admissibilidade do recurso, o que obsta o seu seguimento.

Pelo exposto, meu voto é pelo e **não conhecimento do recurso dos autores e não provimento do recurso da requerida.**

SILVÉRIO DA SILVA
Relator