



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313452

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022062-74.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ELAINE DE SOUZA OLIVEIRA DOS SANTOS e GUILHERME REBECCA DOS SANTOS, são apelados VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e KAZZAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1022062-74.2024.8.26.0002

APELANTES: ELAINE DE SOUZA OLIVEIRA DOS SANTOS E GUILHERME
REBECCA DOS SANTOS

APELADOS: VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E KAZZAS
INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ: GUILHERME SILVA E SOUZA

AÇÃO: COMPRA E VENDA

VOTO Nº 50954

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA
ENTREGA AFASTADO - CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA
HAVIDA POR VÁLIDA - UNIDADE FORNECIDA NÃO HÁ
QUE ESTAR ATRELADA MILIMETRICAMENTE AO BEM
EM EXPOSIÇÃO – MERA REFERÊNCIA PARA TANTO -
PUBLICIDADE ENGANOSA REPELIDA - SENTENÇA
CONFIRMADA - APELO NÃO PROVIDO.

Cuida-se de Apelação Cível, exprobrando a R. Sentença de fls, que houve por improcedente Ação Ordinária, em que buscavam os Autores indenização por danos materiais e morais decorrentes de atraso na entrega de imóvel, rijo o “decisum” na inexistência desse retardamento, válidas as cláusulas de tolerância e de pagamento de despesas condominiais aquando da entrega das chaves, inexistente abuso, faltante prova da publicidade enganosa.

Insurgem-se os Autores, com insistir em abuso da cláusula de tolerância, somente liberado o imóvel em março de 2024, necessário o pagamento das indenizações pretendidas, evidente a publicidade enganosa, mui diferente o material apresentado e o apartamento decorado do que foi entregue.

Recurso bem processado. Respondido.

É o breve relato.

Com efeito, a insurgência não está em obra de se receber, merecendo mantença a sêdula decisão “a quo”.

A cláusula de tolerância é absolutamente válida, deferida por calcinada

jurisprudência, e deve ser observada, como o fora, justo que a Construtora haja um período para se precatar de problemas inesperados. O prazo, portanto, é aquele fixado no contrato, acrescido da tolerância de 180 dias prevista no contrato - finando-se em dezembro de 2023 – incrível a opugnação desenvolta, a desafiar sem fundamentos a calcinada jurisprudência da Relação.

Nesse sentido, ver que o habite-se e a constituição do condomínio ocorreram antes dessa data, marcada a primeira vistoria para dezembro e entregue o apartamento em março de 2024 ante a falta de quitação integral do saldo devedor, sintomática questão que não foi abordada no recurso. Logo, fôra mesmo de rigor o afastamento das indenizações pretendidas.

No mais, não se há de falar em publicidade enganosa, pois que a parte A. assinou todos os documentos relativos ao recebimento da unidade, CONFESSANDO a higidez da entrega, para ao depois buscar a pretendida reparação - o recebimento das chaves firma o conhecimento dos vícios.

O apartamento decorado não necessita ser observado milimetricamente em relação à unidade entregue - serve como mera referência visual para dar idéia de como ficará o bem comprado.

E tanto em BONA FIDE a Apelante que havia no Contrato cláusula dando pela relatividade das circunstâncias apontadas no apartamento decorado, e coisa vulgar e corriqueira, não se lhe pode emprestar a obrigatoriedade cega com que acena a inicial.

Em verdade, a pretensão revela de busca da desmesurada proteção ao consumidor, e proteção à incúria do comprador, pleito tisonado por cobiça; nem se lhe lobra de alguma frustração quanto à aquisição; sabia o Apelante do Memorial Descritivo, NADA fôra ocultado; lobra-se do labor da Construtora cristalina atuação, na forma das Leis do País, e o manifesto tentame de enriquecimento sem causa da parte A., que munida de superfetação de sentimentos, em descompasso com a atual realidade, irrogou-se direito a que não detinha jus - ou será que quereria uma unidade decorada e com aparelhos?

Assim, nenhuma dúvida existe para a reforma do decidido, pois que, repita-se, não existe na prova nenhuma prova de dolo ou má-fé ou incompetência da parte Ré, manifestamente improcedente a pretensão.

Desnecessária mór fundamentação, invoca-se o Art. 252 do Regimento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Interno deste Desembargo para a manutenção da R. Sentença por todos seus fundamentos; NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso. Majora-se a honorária para 15% sobre o valor atualizado da causa, por força do §11, do Art. 85 do CPC.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica