



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320322

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000443-73.2023.8.26.0180, da Comarca de Espírito Santo do Pinhal, em que são apelantes MARIA ESTELA ALIPERTI FERREIRA SILVA e HORÁCIO FERREIRA DA SILVA NETO, é apelado CONSTRUTORA E INCORPORADORA DELAROLI LTDA-ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 1000443-73.2023.8.26.0180

Comarca: Espírito Santo do Pinhal (2ª Vara Judicial)

Apelantes: Maria Estela Aliperti Ferreira Silva e outro

Apelado: Construtora e Incorporadora Delaroli Ltda-ME

Juiz: Alexandre Augusto Bettencourt Pitorri

Voto n. 36.245

EMENTA: Direito Civil. Apelação. Contratos. Recurso desprovido.

I. Caso em Exame

Ação de obrigação de fazer para condenar a ré a obter aprovação do projeto técnico para loteamento e construção de moradias, conforme cláusula 7.1 do contrato de compra e venda de imóvel rural. Sentença parcialmente procedente, determinando providências não financeiras para aprovação do projeto, com despesas rateadas entre as partes.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) responsabilidade pelo custeio das obrigações da cláusula 7.1 do contrato, e (ii) adequação do prazo e limite das astreintes para cumprimento da obrigação.

III. Razões de Decidir 3. As cláusulas 7.1 e 7.2 do contrato estabelecem que encargos financeiros do projeto técnico são custeados pela compradora, enquanto demais despesas são rateadas. Sentença observou rateio das despesas de aprovações. 4. Prazo de 15 dias para providências é adequado, considerando exigências municipais e cartorárias. Astreintes proporcionais e passíveis de revisão conforme jurisprudência do STJ.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Rateio das despesas de aprovações conforme cláusula 7.2. 2. Prazo de 15 dias para providências é adequado e astreintes proporcionais.

Legislação Citada: Código Civil, art. 421, parágrafo único.

CPC/2015, art. 85, § 11.

Jurisprudência Citada: STJ, REsp 1376871/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 08.05.2014.

STJ, AgRg no AREsp 485.780/RJ, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, j. 06.05.2014.

STJ, AgRg no AREsp 309.958/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 10.12.2013.

STJ, AgRg no REsp 1411760/PR, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, j. 24.04.2014.

Trata-se de ação de obrigação de fazer alegando os autores que ajuizaram anteriormente ação de obrigação de fazer

(processo n.1000554-96.2019.8.26.0180) pugnando pela condenação da ré à realização do projeto técnico para a elaboração do loteamento e desmembramento, bem como de todo o projeto para a construção de moradia, conforme cláusulas 6.1 e 7.1 do contrato particular de compra e venda de imóvel rural firmado entre as partes, e a ação foi julgada procedente para determinar que a requerida assumisse toda a responsabilidade do projeto técnico para elaboração do loteamento e desmembramento, bem como todo o projeto necessário para a construção de moradias, contudo, no cumprimento de sentença instaurado, a requerida apresentou impugnação argumentando que sua obrigação não inclui a aprovação dos projetos pelos órgãos públicos, remetendo-se a discussão à ação própria, o que pretendem nesta demanda, pleiteando seja condenada a requerida na obrigação de fazer consistente em obter a aprovação do projeto técnico previsto na cláusula 7.1 do contrato, medida necessária para a elaboração do loteamento e desmembramento, bem como todo o projeto para a construção de moradias do imóvel.

A r. sentença, integrada pela decisão de fls. 408/409, cujo relatório se adota, julgou procedente em parte a ação para determinar à requerida que providencie no prazo de 15 (quinze) dias o início, por sua própria conta, de todas as providências de caráter não financeiro necessárias à aprovação do projeto técnico para a elaboração do loteamento e desmembramento, bem como todo o projeto para a construção de moradia do imóvel (por exemplo, dirigir-se à Prefeitura para apresentar os documentos e acompanhar o seu trâmite administrativo), devendo as despesas com a referida aprovação serem rateadas em partes iguais pelas partes, e, após iniciadas as providências

de caráter não financeiro para aprovação do projeto, deverá a requerida se manter diligente quanto ao seu acompanhamento até o término do procedimento, sob pena de multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia de descumprimento, limitada a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Esclareceu-se que o prazo de 15 dias fixado não vale apenas para as providências iniciais, aplica-se toda vez que surgir alguma providência que o requerido precise tomar. Em razão da sucumbência recíproca, foram fixados honorários advocatícios em 10% (dez por cento) do valor da causa atualizado, arcando cada parte com metade das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios (fls. 393/399).

Os autores apelaram afirmando que todas as obrigações estabelecidas na cláusula 7.1 devem ser arcadas exclusivamente pela requerida, conforme dispõe expressamente a cláusula contratual 7.2 do contrato, que deve ser observada sob pena de violação ao princípio pacta sunt servanda, além disso, insurgem-se contra o prazo de 15 dias fixado na sentença para o cumprimento de cada providência, sustentando que ensejará mais tumulto e confusão para o cumprimento da obrigação processual, pois estabelece apenas o prazo para o início de cada providência, e não seu término, o que permitirá que a requerida inicie a providência e não termine, possibilitando criar inúmeros subterfúgios para procrastinar o cumprimento da obrigação, assim, em atenção à efetividade da tutela jurisdicional, deve-se impor um prazo para o início e término da obrigação de 90 dias, salvo justificativa plausível por acontecimentos alheios à vontade da parte, destacando que a obrigação objeto dos autos deveria ter sido cumprida há mais de 10 anos, e aduzem, ainda, que a

multa imposta não deve se limitar a R\$ 15.000,00, valor incentivará o descumprimento da obrigação, uma vez que os custos previstos na cláusula 7.1 são superiores ao valor da multa, requerendo seja reformada a sentença para condenar a ré a arcar com todos os custos financeiros das responsabilidades determinadas na cláusula 7.1 do contrato, e a cumprir tais obrigações no prazo de 90 dias (início e término), estendendo-se o prazo se houver justificativa plausível para essa prorrogação, aumentando-se o limite da multa aplicada para o valor de R\$ 250.000,00 reais, invertendo as verbas sucumbenciais em desfavor da ré (fls. 412/422).

Foram apresentadas contrarrazões sustentando-se a manutenção da sentença (fls. 431/438).

É o Relatório.

Cinge-se a controvérsia recursal à responsabilidade pelo custeio das obrigações estabelecidas na cláusula 7.1 do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, alegando os autores que devem ser arcadas exclusivamente pela requerida, que, por sua vez, sustenta que se obrigou contratualmente ao pagamento integral tão somente dos encargos financeiros decorrentes da elaboração do projeto técnico constante na cláusula 7.1, restando firmado no contrato que as demais despesas financeiras seriam rateadas igualmente entre as partes, inclusive as despesas de aprovações (taxas e emolumentos). Além disso, os autores se insurgem contra a ausência de prazo final para o cumprimento total da obrigação imposta, e contra o limite estabelecido para as astreintes.

Quanto ao custeio das obrigações, verifica-se que as cláusulas 7.1 e 7.2 do contrato assim dispõem (fls. 55/56):

7.1 Que todo o projeto técnico para elaboração do loteamento e desmembramento, bem como todo o projeto necessário para a construção de moradias nas mais diversas modalidades serão elaboradas exclusivamente pela **COMPRADORA**, com a expressa anuência, desde já, dos **VENDEDORES**.

7.2 Os encargos financeiros decorrentes do projeto técnico constante na cláusula 7.1 serão custeados pela **COMPRADORA**, demais despesas serão rateadas em partes iguais por ambas as partes, tais como: sites, maquetes, propagandas de vendas, comissão de vendas, despesas de aprovações (taxas e emolumentos), certidões, entre outras

Como corretamente constou da sentença, a cláusula 7.1 do contrato foi discutida no processo n. 1000554-96.2019.8.26.0180, conforme o Acórdão reproduzido às fls. 29/33 destes autos, onde agora se dirime as obrigações previstas na cláusula 7.2.

Respeitada a argumentação dos apelantes, consta expressamente desta cláusula 7.2 do contrato que apenas "os encargos financeiros decorrentes do projeto técnico" serão custeados exclusivamente pela requerida, e que as demais despesas serão rateadas entre as partes, citando-se como exemplo justamente as despesas de aprovações (taxas e emolumentos) e certidões, cujo custeio é objeto da controvérsia recursal, restando evidenciada a assunção por ambas as partes da obrigação de arcar com metade das despesas relativas às aprovações dos projetos, o que observou a sentença.

Quanto ao tempo para o cumprimento da obrigação imposta, o pronunciamento judicial esclareceu que o prazo de 15 dias fixado não vale apenas para as providências iniciais, aplica-se toda vez que surgir alguma providência que o requerido precise atender, o que se

afigura adequado, considerando que muitas das medidas a serem adotadas para a aprovação do projeto técnico não dependem exclusivamente da vontade da ré, demandando o cumprimento de exigências Municipais e Cartorárias e estes Órgãos têm prazos próprios para dar os respectivos andamentos, razão pela qual não se pode impor um prazo fechado para a finalização da aprovação, como sugerido, e a ressalva proposta pelos apelantes de "salvo justificativa plausível por acontecimentos alheios à vontade da parte", pela subjetividade, poderia dar margem a discussões infundáveis.

O prazo de 15 dias é adequado para atender as exigências, porque o atendimento incompleto equivale ao não cumprimento da obrigação, sujeitando-se à multa, e foi também proporcional a fixação do valor das astreintes, que, se necessário poderá ser alterado em cumprimento de sentença (art. 537, § 1º, CPC)

Está consolidado perante o Superior Tribunal de Justiça que: "a decisão que arbitra a astreinte não faz coisa julgada material, pois ao juiz é facultado impor essa coerção, de ofício ou a requerimento da parte, cabendo a ele, da mesma forma, a sua revogação nos casos em que a multa se tornar desnecessária pelo cumprimento da obrigação de fazer" (REsp 1376871/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/05/2014, DJe 19/05/2014), bem como que: "a jurisprudência desta Corte Superior entende que a redução do valor das astreintes, disposta no § 6º do art. 461 do CPC, não faz coisa julgada material, podendo seu valor ser revisto, a qualquer tempo, caso se torne insuficiente ou excessivo" (AgRg no AREsp 485.780/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS,

SEGUNDA TURMA, julgado em 06/05/2014, DJe 13/05/2014), e, ainda: "em atendimento ao princípio da proporcionalidade e para se evitar o enriquecimento ilícito, é possível a redução do valor da multa cominatória sem que se incorra em violação à coisa julgada, podendo ser alterada, inclusive, na fase de execução". (AgRg no AREsp 309.958/RS, Relator(a) Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 10/12/2013) 3. Agravo regimental improvido" (AgRg no REsp 1411760/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2014, DJe 19/05/2014).

Destarte, deve ser mantida a r. sentença, por seus judiciosos fundamentos.

Inexistiu violação ao art. 421, parágrafo único, do Código Civil.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se em 2% os honorários advocatícios sucumbenciais devidos pelos autores, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica