



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316766

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000420-39.2024.8.26.0198, da Comarca de Franco da Rocha, em que é apelante KATIURE OLIVEIRA HERNANDEZ CARNEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados TRINTA E CINCO FRANCO DA ROCHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. e GER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 61.470

Apelação Cível nº: 1000420-39.2024.8.26.0198

Comarca: Franco da Rocha

Apte.: Katiure Oliveira Hernandez Carneiro

Apdo.: Trinta e Cinco Franco da Rocha Empreendimento Imobiliário
SPE Ltda. e outro

EMENTA

APELAÇÃO – COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Sentença de improcedência. Imóvel entregue dentro do prazo contratual. Insurgência. Descabimento. Não houve o alegado atraso, como se pode auferir no contrato de fls. 231/239, assinado em novembro de 2020. O instrumento indica um prazo de 36 meses para entrega, ainda com um prazo de carência de 180 dias. Portanto, como descrito na sentença recorrida o prazo final para entrega seria maio/2024. Logo, não há que se falar em qualquer dano provocado por atraso, já que o imóvel em questão foi entregue em agosto/2023. Sentença mantida por seus próprios fundamentos – Art. 252 do RITJSP. RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença proferida nos autos da ação de indenização, cuja parte do relatório aqui se adota:

“Trata-se de Ação Indenizatória com pedido de Restituição por Danos Morais e Materiais ajuizada por KATIURE OLIVEIRA HERNANDEZ CARNEIRO, devidamente qualificada nos autos, em face de TRINTA E CINCO FRANCO DA ROCHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. e GER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Alegou a autora ter firmado contrato de venda e compra em maio de 2021 com as rés relativamente à unidade residencial 506, do bloco 02 do condomínio denominado “Residencial Firenze”, pelo valor de R\$ 169.500,00. Sustentou que o apartamento deveria ter sido entregue em outubro de

2022, contudo a sua entrega ocorreu apenas em setembro/2023, com 13 meses (sic) de atraso, e sem disponibilização de acesso à rede de gás ou previsão para tanto. Aduziu que o empreendimento foi entregue inacabado e com falhas na execução. Ainda, indicou ter sido obrigada a arcar com encargos de corretagem de forma unilateral e abusiva, requerendo a sua restituição em dobro, no montante de R\$ 20.340,00. Requereu a condenação das rés no pagamento de indenização por lucros cessantes (danos materiais) no valor de R\$ 19.500,00; por danos morais no valor de R\$ 20.000,00; e na restituição em dobro da taxa de corretagem o valor de R\$ 20.340,00. Juntou documentos às fls. 20/185.”

A r. sentença guerreada julgou improcedentes os pleitos autorais nos seguintes termos:

“Ante o exposto, com fundamento no art. 487, I, do CPC, JULGO IMPROCEDENTE a ação ajuizada por KATIURE OLIVEIRA HERNANDEZ CARNEIRO, devidamente qualificada nos autos, em face de TRINTA E CINCO FRANCO DA ROCHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. e GER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Sucumbente, condeno a autora no pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios, ora fixados no importe de 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º do CPC, ressaltando a concessão de justiça gratuita.

Publique-se e intimem-se.”

Inconformada, apela a parte autora, vencida, sustentando em síntese: a) ao contrário do afirmado em sentença, houve atraso na entrega do imóvel, esta prevista para 23/10/2022, porém, a

entrega se deu em setembro/2023; b) mesmo considerando o prazo de prorrogação de 180 dias, houve atraso de 4 meses; c) *“a data que inicia o prazo para entrega do imóvel jamais poderá ser a de assinatura do contrato de financiamento”*; d) *“Não é lógico A r. Sentença entender pela ilegalidade da vinculação da entrega da obra com a assinatura do contrato de financiamento e desconsiderar a data do “habita-se” prevista em contrato e vendida pela empresa Apelada”*; e) indica ações idênticas, referentes ao mesmo empreendimento que foram julgadas procedentes; f) o dano moral é evidente, pois além do atraso, o autor recebeu o imóvel com vários erros construtivos.

Requer: *“a total procedência do recurso para reformar a decisão recorrida e determinar a condenação das Recorridas Apelada a pagar pelos lucros cessantes estimados por mês de atraso na entrega do imóvel e ainda a condenação das Recorridas ao pagamento do montante não inferior da R\$ 10.000,00 a título de danos Morais; a condenação do recorrido ao pagamento das despesas processuais e sucumbência.”*

Recurso regularmente recebido e processado, intimando-se a parte apelada para resposta (fls. 467/469).

Contrarrazões às fls. 472/479.

É o relatório.

O recurso autoral busca a reforma da sentença com a declaração de procedência dos pleitos formulados na exordial, quais sejam: condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, em decorrência de entrega do imóvel por ela adquirido perante a autora, com atraso.

Pois bem.

A r. sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do Regimento Interno desta Corte, cumprindo apenas fazer algumas considerações.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece "***a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisor***" (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. CASTRO MEIRA, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. ELIANA CALMON, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, j. de 1º.12.2003). (g. n.)

E também o Colendo Supremo Tribunal Federal tem decidido correntemente que é possível adotar os fundamentos de parecer do Ministério Público para decidir, assim o tendo feito recentemente na decisão da lavra do eminente Ministro DIAS TOFFOLI, nos RE nº 591.797 e nº 626.307, em 26.8.2010, em que assenta, textualmente, o que segue: "***Acompanho na íntegra o parecer da douta Procuradoria-Geral da República, adotando-o como fundamento desta decisão, ao estilo do que é praxe na Corte, quando a qualidade das razões permitem sejam subministradas pelo relator***" (Cf. ACO 804/RR, Relator Ministro CARLOS BRITTO, DJ 16/6/2006; AO 24/RS, Relator Ministro MAURÍCIO CORRÊA, DJ 23/3/2000; RE 271771/SP, Relator Ministro NÉRI DA SILVEIRA, DJ 1º/8/2000). (g. n.)

Com efeito, andou bem o julgador de base quando

explana:

“(…)

Com relação à alegação de inexistência da ligação de gás encanado, a autora não juntou qualquer documento nesse sentido, sequer um protocolo de atendimento junto à concessionária do serviço público. Por outro lado, as rés demonstraram que o empreendimento foi entregue regularmente, mas que as ligações das unidades às prestadoras de serviço público (água, luz, gás...) é de responsabilidade do condomínio, o que constou, inclusive, da Ata de Assembleia de instalação do condomínio, realizada em 21 de agosto de 2023, conforme documento de fls. 336/376, afastando a responsabilidade das rés. Logo, de rigor a improcedência desse pedido.

Ainda, é incontroverso que a parte autora adquiriu o imóvel descrito na inicial em novembro de 2020, cuja previsão de entrega era de 36 meses a contar da assinatura do contrato de financiamento, o que foi realizado em maio de 2021. A efetiva entrega do imóvel ocorreu em 29/8/2023, conforme documentos de fls. 334/335.

É entendimento deste E. TJSP considerar abusiva a vinculação da entrega da obra com a assinatura do contrato de financiamento. Contudo, mesmo que se considere o início da contagem dos 36 meses da assinatura do efetivo contrato de compra e venda, as rés não excederam o prazo de entrega do empreendimento.

Assim, considerando a assinado do contrato em novembro de 2020 (tese conservadora), as rés teriam até novembro de 2023 para concluir a obra, sem considerar na contagem a previsão contratual expressa autorizando a postergação da entrega por até 180 dias — que adiaria o prazo final da entrega da unidade para maio de

2024. Considerando a comprovação documental pelas rés (e não impugnada pela autora) de que o imóvel foi entregue em 29 de agosto de 2023, não existiu qualquer atraso no caso concreto.

Logo, por qualquer ângulo que se analise a questão, não é possível concluir pelo atraso na obra, resultando na improcedência dos pedidos autorais de condenação das rés no pagamento de indenização por danos materiais (lucros cessantes) e danos morais.

(...)

Por fim, o pedido de condenação ao pagamento por danos morais também não merece prosperar, pois inexistente qualquer ilícito praticado pelas rés, não se justifica a ocorrência de danos morais. Assim, não há que se falar na condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais.” (g. n.)

Com efeito, não houve o alegado atraso, como se pode auferir no **contrato de fls. 231/239**, assinado em novembro de 2020. O instrumento indica um prazo de 36 meses para entrega, ainda com um prazo de carência de 180 dias. Portanto, como descrito na sentença recorrida o prazo final para entrega seria maio/2024. Logo, não há que se falar em qualquer dano provocado por atraso, já que o imóvel em questão foi entregue em agosto/2023. (g. n.)

Não há, portanto, o que se retificar na decisão vergastada, que deve ser mantida em todos os seus termos.

No mais, outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição, nos termos art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no C. Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS 18.205/SP, Ministro FÉLIX FISCHER, DJ 8.5.2006 p. 240).

Não havendo o que se alterar na decisão guerreada, fica mantida a sucumbência, e nos moldes do art. 85, § 11, do CPC, majora-se a 12%, (doze por cento) o percentual devido a título de honorários advocatícios, mantido sua incidência segundo as bases fixadas na origem, ressalvada a gratuidade concedida.

Face ao exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

SALLES ROSSI

Relator