



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000342205

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018927-43.2023.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante PREMIUM BV INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, é apelado CESAR AUGUSTO MENDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), MARCELO IELO AMARO E CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

JAYME DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível nº 1018927-43.2023.8.26.0405

Apelante: Premium Bv Investimento Imobiliário Spe Ltda

Apelado: Cesar Augusto Mendes

Comarca de Origem: Osasco

Juiz da Vara de origem: Maria Helena Steffen Toniolo Bueno

Voto nº 10.034

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

I. Caso em Exame

1. Ação de reparação de danos cumulada com obrigação de fazer ajuizada por contra Premium BV Investimento Imobiliário SPE Ltda. O autor celebrou compromisso de compra e venda de unidade autônoma, com entrega prevista para 28/02/2022. A entrega não ocorreu, a resultar em pedido de condenação da ré na obrigação de entrega das chaves, pagamento de multa contratual por atraso e indenização por danos materiais referentes à obra na área da piscina.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar (i) a validade de acordo alegado pela ré para ausência de interesse de agir; (ii) analisar a responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel e a aplicação de multa contratual; (iii) avaliar a obrigação de indenizar por danos materiais decorrentes de obras na piscina.

III. Razões de Decidir

3. A preliminar de ausência de interesse de agir é rejeitada por falta de comprovação da validade do acordo alegadamente firmado entre as partes.

4. Decorrido o prazo previsto contratualmente e ausentes fatores impeditivos do cumprimento da obrigação, a responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel deve ser atribuída à ré

5. A condenação por danos materiais deve ser afastada, pois não houve autorização formal, por parte da ré, para as obras na piscina, conforme exigido contratualmente.

IV. Dispositivo

6. Recurso provido em parte.

Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 487, inciso I; art. 85, §2º.

Jurisprudência Citada: TJSP, Súmula nº 161.

Trata-se de ação de reparação de danos cumulada com obrigação de fazer ajuizada por Cesar Augusto Mendes em face da Premium BV Investimento Imobiliário
Apelação Cível nº 1018927-43.2023.8.26.0405 -Voto nº 10.034

SPE Ltda.

A sentença (fls. 258/262) julgou procedentes os pedidos, nos seguintes termos (fls. 261/262):

Ante o exposto e por tudo mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTES os pedidos iniciais, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

- a) CONDENAR a ré na obrigação de dar, consistente em entregar ao autor a unidade autônoma descrita na inicial, no prazo de 05 dias, sob pena de multa diária que ora fixo em R\$ 500,00, limitada a 120 dias;*
- b) CONDENAR a ré ao ressarcimento pelo dano material, no valor de R\$ 14.289,72, atualizado monetariamente de acordo com a Tabela Prática do TJ/SP, desde o desembolso, sendo devidos também juros de mora de 1% ao mês desde a citação;*
- c) CONDENAR a ré ao pagamento da multa contratual pelo inadimplemento no prazo de entrega do empreendimento no montante pleiteado, qual seja R\$ 143.052,48, com correção pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo a contar de cada mês de atraso, e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.*

Diante da sucumbência, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios da outra parte, fixados em 10 % do valor total da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

A ré apresentou apelação (fls. 258/306). Preliminarmente, alega a carência da ação, ante a ausência de interesse de agir decorrente da celebração de acordo entre as partes. No mérito, defende a inexistência de atraso na obra, pois a ocupação do empreendimento dependia da instalação do condomínio e da solução de entraves administrativos, cuja responsabilidade e eventual demora não é imputável à apelante. Ademais, o próprio autor injustificadamente negou o recebimento da posse. Em razão disso, é impossível a cobrança de multa contratual pelo atraso. Subsidiariamente, aponta ter impugnado os cálculos apresentados e, assim, pede que sejam analisados em sede de liquidação da sentença.

A requerida alega ainda a inexistência do dever de indenizar pela demolição

da obra da piscina, pois ausentes quaisquer documentos aptos a comprovar o valor requerido, como notas fiscais ou orçamentos. Ademais, a proibição de realização de obras estava prevista em cláusula contratual. Ou seja, o autor realizou as obras sem a autorização da requerida.

Outrossim, defende a impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer. A sentença é omissa quanto ao início da obrigação, sendo inexecutível, porque vaga. Defende também a exclusão das *astreintes*. Ainda, é impossível a aplicação de multa diária e de multa contratual, sob risco de *bis in idem*, pois a ré seria punida duplamente pelo mesmo fato.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 307/308).

O autor apresentou contrarrazões (fls. 312/337).

É o relatório.

De início, no que tange a preliminar de ausência de interesse de agir em razão da celebração de acordo entre as partes (fls. 279/281), verifica-se a existência de previsão de renúncia a *qualquer valor referente à aquisição da unidade objeto do presente instrumento* (fl. 280). Confira-se:

VI – Desde que cumprida a obrigação assumida pela APREMIUM BV INVESTIMENTO, o PRIMEIRO ACORDANTE renunciará ao seu direito de reclamar, cobrar ou exigir qualquer valor referente à aquisição da unidade objeto do presente instrumento.

Assim, apesar do acordo ter como objeto específico *a necessidade de construção de uma mureta estrutural, não constante no objeto inicial* (fl. 279), respeitado entendimento em contrário do juízo *a quo*, a cláusula VI deixa claro que a renúncia teria objeto maior, ou seja, o negócio jurídico como um todo.

Todavia, necessário apontar a existência de impugnação pelo autor, ainda em sede de réplica, da validade do documento juntado, em razão da ausência de assinatura válida.

No caso, o documento apresenta assinatura por meio da plataforma Docusign, conforme previsão da cláusula XI (fl. 281):

XI – Adicionalmente, nos termos da Lei 14.063/2020 e Lei 13.874/2019 as Partes expressamente concordam, em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem de certificado digital emitido pelo padrão ICP-Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas na plataforma DocusigN (www.docusign.com). A formalização das avenças na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das partes ao presente Contrato.

Entretanto, mesmo após a impugnação apresentada pelo autor, a ré não apresentou provas da validade da assinatura, pois o histórico de assinaturas na plataforma Docusign apresentado por ela apenas contém assinaturas de 2021 (fl. 209/211), época do contrato original celebrado entre as partes, enquanto o acordo seria datado de 27/02/2023 (fl. 281).

Diante do exposto, não é possível o acolhimento da preliminar suscitada, pois não restou comprovada a validade do documento juntado aos autos.

Assim, passa-se à análise do mérito.

Trata-se, como relatado, de ação de reparação de danos cumulada com obrigação de fazer ajuizada por Cesar Augusto Mendes em face da Premium BV Investimento Imobiliário SPE Ltda.

O autor narra ter celebrado junto à requerida instrumento particular de compromisso de compra e venda da unidade autônoma nº 172 do empreendimento BLEND BELA VISTA, por R\$ 1.204.687,44 (um milhão e duzentos e quatro mil e seiscentos e oitenta e sete reais e quarenta e quatro centavos). No contrato, foi acordado que a entrega das chaves do imóvel ocorreria em 28/02/2022, com tolerância de 120 (cento e vinte) dias, conforme item J.1 do referido instrumento.

Entretanto, após o decurso do prazo de tolerância em 28/06/2023, a requerida não realizou a entrega das chaves ao requerente, em razão de atrasos na obra.

O autor narra que entrou em contato com o engenheiro da requerida e expressou o seu descontentamento com o atraso substancial na entrega das chaves, pois tinha planos para realizar diversas obras no local antes de sua mudança, inclusive com a substituição do SPA e deck por piscina. Assim, o engenheiro informou a possibilidade de autorizar o início das obras referentes às benfeitorias, de modo a minimizar os impactos

negativos do atraso.

Desse modo, o requerente iniciou as obras, com a contratação de mão de obra e a compra dos materiais. Entretanto, após uma semana de trabalhos, a requerida entrou em contato e determinou a interrupção das obras, pois apenas teria sido autorizada a guarda de materiais na unidade, e não o início das obras em si. Assim, teve de desfazer a obra iniciada.

Diante do exposto, o autor pleiteia a condenação da ré na obrigação de entregar as chaves do imóvel e outorgar a escritura da unidade adquirida, além do pagamento de multa contratual prevista na cláusula J.1.1.2 do contrato em razão do atraso na entrega e do pagamento de indenização por danos materiais referente às obras na piscina.

O contrato celebrado entre as partes prevê (fl. 32): *O empreendimento deverá estar concluído até 28/02/2022, sujeito à tolerância de 120 (cento e vinte) dias.*

Em disposição diversa o prazo apresentado é mais amplo (fl. 53): *Observar-se-á quanto ao prazo previsto para conclusão do empreendimento, o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, sem qualquer exigência, independentemente da ocorrência das hipóteses previstas no item 3.3 a seguir.*

Qualquer que seja o prazo adotado, a não entrega das chaves, para além dos prazos de tolerância, é fato incontroverso nos autos. Todavia, a ré imputa o fato a fatores alheios à sua vontade, como a instalação do condomínio e a solução de pendências administrativas. Afirma, ainda, que essas pendências são excluídas do prazo previsto por força de previsão contratual (fl. 53): *No prazo previsto para a conclusão do empreendimento não está computado: o prazo de tolerância estabelecido no item 2.3.2 abaixo, o prazo para execução de jardim, instalação do condomínio de utilização, a legalização do empreendimento perante os órgãos públicos, as ligações definitivas dos serviços públicos e a averbação da construção.*

Entretanto, em que pese a disposição contratual, as pendências mencionadas são típicas do negócio realizado pela ré e não podem ser consideradas como fatos alheios à sua vontade, conforme, inclusive, prevê a Súmula nº 161 do TJSP: *Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao*

compromissário adquirente (g.n.). Desse modo, elas não podem, por si só, representar um óbice à entrega do empreendimento.

A ré também imputa a responsabilidade pela não entregue das chaves ao autor, em decorrência de sua alegada recusa em receber o imóvel. Todavia, não juntou aos autos qualquer prova da sua alegação, incompatível até mesmo com os pedidos realizados pelo autor na exordial, em vista da existência de pedido liminar para obrigar a requerida a realizar a entrega das chaves (fl. 22).

Assim, decorrido o prazo previsto contratualmente e ausentes fatores impeditivos do cumprimento da obrigação, de fato era hipótese de condenação da ré na obrigação de realizar a entrega das chaves e outorgar a escritura da unidade.

Reconhecido o inadimplemento da requerida, impõe-se a cobrança da multa contratual (fl. 32):

J.1.1.2. Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior ao prazo de tolerância, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao COMPRADOR adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.

Dessa forma, a sentença tampouco comporta reforma nesse ponto.

Como relatado, o juízo *a quo* concedeu à ré o prazo de 05 (cinco) dias para a entrega das chaves, sob multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada a 120 (cento e vinte) dias, que, para fins de esclarecimento, serão contados da data do trânsito em julgado. Mantém-se a cobrança de multa diária no caso de descumprimento, pois, ao contrário do alegado pelo recorrente, não se trata de hipótese de *bis in idem* com a multa contratual, uma vez que a multa contratual possui caráter punitivo e as *astreintes* possuem caráter coercitivo, para garantir o cumprimento da obrigação. Anota-se, todavia, que diante da impugnação dos cálculos apresentados pelo autor em relação à multa contratual, o valor exato da condenação deverá ser calculado em fase de liquidação de sentença.

Passa-se à análise do pleito relativo à indenização por danos materiais.

Verifica-se a ocorrência de reunião entre o autor e a empresa responsável pela engenharia do empreendimento para discutir a possibilidade de construção da piscina

(fls. 90/92) e o aval da referida empresa (fls. 96/121). Contudo, os e-mails trocados entre o autor e a empresa de engenharia preveem a necessidade da aprovação do síndico: *Após concluirmos os reparos finos faremos o rito de entrega de chaves e tão somente após o cliente poderá, com a autorização do síndico realizar a reforma* (fl. 113), o que não aconteceu, fato reconhecido pelo próprio autor, também na troca de e-mails (fl. 112): *Reforçando que foi um mau entendimento entre o canal do cliente Ekko [empresa de engenharia] comigo, dando a entender que eu poderia iniciar a obra.*

Assim, não existe nos autos indicação de que a requerida teria permitido o início das obras, as quais não poderiam ter ocorrido apenas com a aprovação da empresa de engenharia e sem o aval da ré, diante de expressa vedação contratual (fl. 54):

2.5.1. O(s) COMPRADOR(ES) não poderá(ão) fazer modificações, substituições ou acréscimos na unidade aqui objetivada, qualquer que seja sua natureza, durante todo o período da construção, exceto as que, solicitadas por escrito, forem aprovadas formalmente pela VENDEDORA e cujo atendimento ficará, ainda, subordinado as condições exclusivas da VENDEDORA, sendo certo que essas modificações/adequações estarão sujeitas a orçamentos elaborados e apresentados por ela, VENDEDORA, e aprovados pelo COMPRADOR(ES)

Desse modo, a sentença comporta reforma nesse ponto, para declarar improcedente o pedido inicial referente à indenização por danos materiais decorrentes da obra na piscina.

Em suma, mantém-se a condenação da ré na obrigação de fazer e no pagamento de multa contratual, mas afasta-se a condenação no pagamento da indenização por danos materiais.

Com a reforma da sentença, altera-se a sucumbência, que passa a ser recíproca. Desse modo, o autor e a ré deverão arcar cada um com metade das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios devidos ao patrono da outra parte. Os honorários devidos pelo autor são fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor do pedido de indenização por danos materiais, enquanto os honorários devidos pela ré são fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da multa contratual.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Diante do exposto, pelo meu voto **dá-se provimento, em parte**, ao recurso.

JAYME DE OLIVEIRA

Relator