



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000346977

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000472-35.2024.8.26.0198, da Comarca de Franco da Rocha, em que são apelantes TRINTA E CINCO FRANCO DA ROCHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e GER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é apelado GUSTAVO FERNANDES DE ARAUJO JUNIOR (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1000472-35.2024.8.26.0198

APELANTES: TRINTA E CINCO FRANCO DA ROCHA EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO SPE LTDA E GER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

APELADO: GUSTAVO FERNANDES DE ARAUJO JUNIOR

COMARCA: FRANCO DA ROCHA

JUIZ: NOME DO JUIZ PROLATOR DA SENTENÇA NÃO INFORMADO

AÇÃO: VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

VOTO Nº 50813

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – ATRELAMENTO
DA ENTREGA DE UNIDADE A OBTENÇÃO DE
FINANCIAMENTO – INVIABILIDADE - NECESSIDADE DE
FIXAÇÃO DE PRAZO CERTO - TEMA 996 DO STJ - ATRASO
CONSTATADO – LUCROS CESSANTES DEVIDOS - DANO
MORAL AFASTADO - SENTENÇA REFORMADA EM PARTE
- APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

Cuida-se de Apelação Cível, vituperando a R. Sentença de fls., que houve por procedente em parte Ação Ordinária, com mandar a pagamento de indenização por lucros cessantes, de 2% do valor do contrato, referente aos quatro meses de atraso, e pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$-10.000,00, rija no argumento da abusividade da cláusula que vincula a entrega das chaves à data de registro do pacto de financiamento, evidente o atraso, cabíveis as indenizações, inviável a devolução da corretagem.

Insurge-se a Requerida, aduzindo da inexistência de ilegalidade ou abuso na previsão de início do prazo, aquando do financiamento, não havendo que se falar em atraso; revela da grande quantidade de chuvas, cabendo reclamação ao Condomínio.

Recurso bem processado. Sem resposta.

É o breve relato.

Com efeito, a insurgência está em obra de se receber, inda que parcialmente; malgrado o zelo do Juízo “a quo”.

Malgrado esta fraca relatoria entenda por válido o crédito associativo, houve decisão do Mirífico Superior Tribunal de Justiça, por meio de Repetitivo, fixada a seguinte Tese: *“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.”*

Na hipótese, houve atrelamento da data de entrega do imóvel com aquela do registro do financiamento, inadmissível a medida nos termos do entendimento apontado.

Logo, em não havendo previsão clara, e prazo certo para a entrega do imóvel, fôra correta a declaração de atraso por culpa da vendedora, com pagamento de indenização por lucros cessantes – mas afastado o malsinado dano moral; mero problema havido em contrato não dá azo a tanto – além do que o A. ANUIU À CONTRATAÇÃO, e agora vem de profligar tal, esquecido do NEMO AUDITUR SUAM TIRPIDINEN ALLEGANS.

Pelo exposto, defere-se PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, mantida a sucumbência e honorária conforme localizadas pelo Juízo “a quo”.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica