



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000351321

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009089-78.2023.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante LEONARDO LUIZ DOS SANTOS FERREIRA, é apelado INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS DIOCESANO SPE LTDA.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO nº 7.155

Apelação Cível nº 1009089-78.2023.8.26.0566

Comarca de São Carlos

Apelante: Leonardo Luiz dos Santos Ferreira

Apelado: Incorporadora e Empreendimentos Diocesano SPE Ltda

Juiz: Marcelo de Moraes Sabbag

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. Vícios Construtivos. Prazo para entrega da obra. Previsões distintas constantes no instrumento de celebração da avença e no contrato de financiamento da CEF. Matéria não debatida na origem, a impor o não conhecimento. Cláusula contratual que estabelece o prazo de 180 dias para correção dos vícios. Abusividade não caracterizada. Termo que está em conformidade com o disposto pelo artigo 18, § 2º, do CDC. Entrega das chaves. Recusa atribuída ao autor, que não foi oportunamente impugnada. Pretensão à indenização por danos materiais a título de alugueres que tampouco prospera. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO, NA PARTE CONHECIDA.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 441/452, que julgou procedentes os pedidos formulados para *“CONDENAR a parte requerida, tão somente, a título de danos materiais, ao pagamento, em favor da parte autora, dos valores destinados aos reparos dos vícios*

constatados no imóvel objeto dos autos, por meio da perícia homologada, nos termos da fundamentação, cuja quantificação será objeto da fase de liquidação de sentença. Tocante aos demais pedidos, a ação é improcedente.”

Inconformado, sustenta o autor, em síntese, que há divergência entre o prazo para entrega do imóvel, que deve ser sanada por meio da aplicação do artigo 47 do CDC. Colaciona precedentes. Aduz que o prazo para entrega da obra deve corresponder à primeira vistoria. Afirma que a cláusula 2ª, item B, é nula, de modo que houve inadimplemento pela ré, levando em consideração o prazo da primeira reclamação. Acrescenta que a imissão da posse no imóvel não lhe pode ser atribuída, pois lhe foi condicionada a entrega das chaves ao consentimento de que inexistiam vícios aparentes no imóvel, de modo que tem direito à indenização por dano material decorrentes de despesas realizadas a título de aluguel, entre o período de imissão da posse pelos demais moradores até a efetiva entrega das chaves. Em continuidade, salienta que houve sucumbência mínima, a impor ao apelado o ônus da sucumbência. Requer, ao final, o provimento do apelo (fls. 455/469).

Recurso tempestivo, sem apresentação de contrarrazões (fl. 473).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento, na parte conhecida.

De início, verifica-se que o apelante, ao sustentar que o prazo fixado para entrega da obra é distinto daquele previsto no contrato de financiamento, apresenta matéria não veiculada durante o processamento da ação, tampouco apreciada pelo juízo de origem, de modo que sua análise, em grau recursal, configuraria indevida supressão de instância, além de violar os princípios do contraditório e da ampla defesa.

Quanto ao mais, tem-se que Leonardo Luiz dos Santos Ferreira propôs ação de indenização contra Incorporadora e

Empreendimentos Diocesano SPE Ltda. Narra que em 20/9/21, celebrou compromisso de compra e venda, para aquisição de unidade do empreendimento Residencial Terrazza Bella Ciocesi, no município de São Carlos. Relata que o prazo para entrega fora fixado em 30 meses e que em 24/2/23, a primeira vistoria foi reprovada em razão de vícios construtivos, mesma situação quanto à segunda vistoria, realizada em 23/6/23, para concluir que, embora não expirado o prazo para entrega do bem, os demais compradores já residem no empreendimento.

A r. sentença de parcial procedência não comporta modificação.

De fato, convém pontuar que a pretensão recursal do apelante diz respeito ao prazo para entrega do imóvel em relação à divergência de datas previstas no instrumento da avença e no contrato com a CEF, matéria não conhecida, como também o prazo para realização dos reparos, a indenização por dano material em razão dos prejuízos que experimentou e o ônus da sucumbência.

Por outro lado, a cláusula contratual 2ª, item B, estabelece prazo para reparação de vícios ou defeitos no imóvel. Vide:

“CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES DAS PARTES

São obrigações da “VENDEDORA”, dentre outras constantes deste contrato: (...)

b) Reparar, no prazo máximo de 180 (centro e oitenta) dias os vícios e defeitos que forem reclamados, de conformidade com o disposto no artigo 18, parágrafo 2º do Código de Defesa do Consumidor, desde que haja responsabilidade da “VENDEDORA”, conforme Anexo II – Das Garantias..”

A esse respeito, ao que parece, não se identifica a ocorrência de vício que imponha a nulidade da aludida disposição, na consideração de que fora celebrado entre as partes, além de estar em conformidade justamente com o artigo 18 do Código de Defesa do Consumidor. Conforme decidido:

“Veja-se que referida cláusula trata do prazo convencionado entre as partes, no que toca à reparação de vícios/defeitos constatados no imóvel, cuja fixação em 180 dias não viola os direitos do consumidor, máxime porque referida previsão está dentro do limite temporal previsto no próprio diploma consumerista.

Nesse sentido, dispõe o artigo 18 do Código de Defesa do Consumidor, "in verbis":

“Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

§ 1º Não sendo o vício sanado no prazo máximo de trinta dias, pode o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

I - a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso;

II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;

III - o abatimento proporcional do preço.

*§ 2º **Poderão as partes convencionar a redução ou ampliação do prazo previsto no parágrafo anterior, não podendo ser inferior a sete nem superior a cento e oitenta dias.** Nos contratos de adesão, a cláusula de prazo deverá ser convencionada em separado, por meio de manifestação expressa do consumidor.* (grifei).

Outrossim, na inicial/emenda não há menção a vício de consentimento a respeito da referida informação, além do que tal cláusula é específica (ver fls. 61/62) e consta rubrica não impugnada da parte autora.”

Dessa forma, levando em consideração que a data prevista para a entrega do imóvel foi estipulada em 20/3/24, forçoso reconhecer que o prazo para reparação dos defeitos de construção se encerrou em 20/9/24.

Relativamente à entrega das chaves, verifica-se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

que o apelado, ao apresentar contestação (fls. 152/160), atribuiu ao autor a recusa em recebê-las, em razão dos vícios existentes, o que não foi impugnado pelo apelante em tréplica (fls. 213/229), de modo que a matéria se tornou incontroversa.

Daí que a pretensão consistente na indenização por danos materiais a título de alugueres não prospera.

Por fim, nada há a ser alterado quanto à distribuição do ônus da sucumbência, levando em consideração a manutenção da r. sentença, tal como decidido. E por força do que estabelece o artigo 85, § 11, do CPC, majora-se a verba honorária, para fixá-la em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), mantido os demais critérios adotados na r. sentença.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, na parte conhecida, nos termos da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator