



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000351196

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020232-80.2023.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LIKES EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., é apelado IDEA EMPREENDIMENTOS SPE 28 LTDA.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U. Sustentaram oralmente os advogados Dra. Caroline Ferreira Dias OAB SP 379860 e Dr. Fabio Lago Meirelles, OAB/SP 240479.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Voto nº 9126

Apelação nº 1020232-80.2023.8.26.0011

Comarca: São Paulo – Foro Regional de Pinheiros

Apelante: Likes Empreendimentos, Participações e Administração Ltda.

Apelada: Idea Empreendimentos Spe 28 Ltda.

Juiz(a): Dr(a). Luciana Bassi de Melo

Apelação. Compra e venda de imóvel. Ação de obrigação de fazer. Entrega de certidões negativas de débito e outorga de escritura. Sentença de improcedência. Obra finalizada em março de 2020, com a quitação do preço ocorrida em setembro de 2020. Cláusula contratual expressa no sentido de que a imissão na posse só poderia ocorrer com a quitação. Medidas restritivas da pandemia do Covid-19 e algumas irregularidades no acabamento do imóvel que não configuram motivos para a recusa no recebimento das chaves. Habite-se emitido pelo órgão público em março de 2020, com a entrega de várias unidades do mesmo empreendimento no período de março a agosto do referido ano. Responsabilidade pelos tributos inerentes ao imóvel que não pode ser do comprador antes da imissão na posse, salvo se ele der causa para o não recebimento do imóvel. Precedentes do STJ e desta Corte. IPTU a cargo da requerida até a cobrança referente ao mês de setembro de 2020, sendo de responsabilidade da autora as cobranças posteriores. Improcedência mantida. Recurso não provido, com observação.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 295/298, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a ação de obrigação de fazer, condenando a demandante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor dado à causa.

Há embargos de declaração opostos pela autora (fls. 301/311), rejeitados pela decisão de fls. 312/313.

Inconformada, apela a demandante (fls. 316/352), requerendo, em síntese, a reforma do julgado. Informa que as tratativas para receber

a outorga da escritura pública de compra e venda do imóvel restaram infrutíferas, já que existiam débitos de IPTU referentes ao período anterior à entrega das chaves, que somente ocorreu em 02/09/2021, sendo de responsabilidade da requerida. Ressalta que, na primeira vistoria realizada no imóvel (26/03/2021), este não tinha condições de habitualidade, possuindo mais de 44 vícios construtivos, os quais demoraram meses para serem sanados. Aduz que a ré não impugnou o laudo da primeira vistoria. Alega que a sentença considerou um laudo apresentado pela requerida, produzido de forma unilateral, sem assinatura e sem a presença de duas testemunhas. Diz ter restado incontroversa a culpa da requerida na entrega das chaves apenas em 02/09/2021, quase seis meses após a primeira vistoria. Assevera que não era possível receber as chaves e imitar na posse do imóvel em 20/03/2020, até porque o imóvel não estava quitado, o que efetivamente ocorreu em 17/09/2020. Menciona cláusula contratual expressa nesse sentido. Informa que somente providenciou a vistoria em março de 2021 em razão das medidas restritivas impostas pelo Governo do Estado decorrentes da pandemia. Aduz não ter sido notificada extrajudicialmente pela apelada acerca da obrigatoriedade de assumir eventuais débitos de IPTU a partir de junho de 2020, de modo que a ré não pode alegar a própria torpeza.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões às fls. 360/375.

Oposição ao julgamento virtual (fls. 385 e 388).

É o relatório.

Trata-se de ação ajuizada por Likes Empreendimentos em face de Idea Empreendimentos, narrando ter celebrado com a ré contrato de compra e venda de imóvel, consistente em uma unidade autônoma (térreo e 1º andar) no empreendimento denominado “Spot 393”. Diz que não pode aceitar o recebimento das chaves, pois encontrou mais de 40 vícios construtivos durante a primeira vistoria realizada. Alega que somente após a correção dos referidos vícios é que foi possível receber as chaves do imóvel. Relata que, ao tentar formalizar a escritura pública, tomou conhecimento da existência de débitos de IPTU em aberto, referentes a um período anterior à entrega das chaves, sendo de obrigação da vendedora, a qual se recusou a pagar. Pugna pela condenação da ré na obrigação de fornecer as certidões

negativas e outorgar a escritura pública de compra e venda do imóvel.

Pois bem.

Assim preconiza o artigo 1.418, do Código Civil: “*O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel*”.

Dessa forma, estreme de dúvidas a necessidade do cumprimento dos três requisitos básicos nos casos de ação de adjudicação compulsória, quais sejam, contrato válido de compra e venda de imóvel, comprovação de quitação do bem e recusa do vendedor em proceder com a transferência da propriedade.

Incontroverso que há prova da quitação do bem e a recusa na outorga da escritura, em razão da existência de débitos tributários em aberto, sendo que cada parte alega ser da outra a responsabilidade pelo pagamento do imposto.

O primeiro ponto a ser destacado é que o contrato de compromisso de venda e compra de unidade autônoma entabulado entre as partes (fls. 58/83) estabeleceu cláusula expressa no sentido de que a entrega das chaves só poderia ocorrer com a quitação total do preço, inclusive prevendo penalidades:

“16.11 O COMPRADOR será imitado na posse da Unidade Autônoma com a respectiva entrega das chaves, que está condicionada à (i) quitação total do Preço de aquisição ajustado no Capítulo III do quadro resumo; e (ii) assinatura do respectivo boletim de vistoria e termo de entrega de chaves, que poderão ocorrer antes da averbação da construção e do registro da instituição e da convenção condominiais.

(...)

16.14 Se o COMPRADOR, por qualquer meio ou forma, ocupar sua Unidade Autônoma sem ter previamente cumprido todas suas obrigações, cometerá infração ao disposto no art. 52, da lei nº 4.591/64, sendo considerado, assim, esbulhador, e, nesta hipótese, fica assegurado à VENDEDORA o exercício dos direitos ali previstos, através das medidas legais e judiciais, sendo que essa ocupação indevida ensejará, inclusive, sua reintegração da posse, com

mandado "initio litis".

16.14.1 Ocorrendo tal hipótese, o COMPRADOR será obrigado a pagar multa diária de ocupação, ora fixada em cinquenta centésimos por cento (0,50%) sobre o Preço de aquisição ajustado no Capítulo III do quadro resumo, corrigido pelo índice indicado no item 12.2, letra “b” acima.”

De fato a quitação só ocorreu em 17/09/2020 (fls. 86), razão pela qual não se poderia exigir da compradora a imissão da posse antes de referida data, ainda que as obras estivessem finalizadas, como de fato já estavam, inclusive com documento emitido pelo órgão público municipal (fls. 196/198).

Embora a requerida tenha juntado relatório fotográfico que aponta a regularidade do imóvel para sua efetiva entrega à autora (fls. 213/223), tal documento não pode ser considerado como um laudo apto a atestar a ausência de qualquer vício construtivo, até porque não foi assinado por nenhum representante das partes.

Por outro lado, o documento anexado à inicial pela autora (fls. 88/90), expedido em 25/03/2021, inclusive com a assinatura das partes, consiste em um termo de entrega do imóvel, no qual constam várias pendências construtivas a serem sanadas pela ré.

Embora a requerida não tenha impugnado tal documento, extrai-se dele que tais pendências não implicavam em impedimento para a imissão na posse do imóvel, apenas atribuindo a responsabilidade pelos reparos à vendedora, ora ré.

No tocante às restrições impostas pelo Governo do Estado de São Paulo em decorrência da pandemia do Covid-19, é de conhecimento que a construção civil não foi afetada no período, tanto que este Tribunal firmou entendimento no sentido de que a pandemia não justifica eventual atraso nas obras.

Para ilustrar, seguem alguns julgados, assim ementados:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSOS DESPROVIDOS. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou a ré a restituir valores pagos a título de aluguel e taxa de evolução de obra. A autora alega impossibilidade de usufruir do imóvel e requer

indenização por danos morais. A ré sustenta ilegitimidade passiva e alega que a cobrança é de responsabilidade da Caixa Econômica Federal. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a legitimidade passiva da ré e (ii) a responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel e a consequente indenização por danos morais e materiais. III. Razões de Decidir: 3. A construtora é parte legítima, pois participou da comercialização e venda do imóvel, integrando a cadeia de fornecimento, conforme o Código de Defesa do Consumidor. 4. O atraso na entrega do imóvel não foi justificado pela pandemia, pois a construção civil continuou operando. A responsabilidade pelo atraso é da ré, conforme precedentes do STJ e TJSP. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recursos desprovidos. Tese de julgamento: 1. Todos os integrantes da cadeia de fornecimento respondem solidariamente pelos danos ao consumidor. 2. Atraso na entrega do imóvel gera presunção de prejuízo ao comprador, ensejando indenização. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, arts. 7º e 25. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 1.729.593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, DJe 27/09/2019; TJSP, Apelação Cível 1001379-23.2022.8.26.0281, Rel. Carlos Alberto de Salles, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 22/08/2023. (TJSP; Apelação Cível 1001430-98.2024.8.26.0625; Relatora: Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2025; Data de Registro: 05/02/2025)

Apelação - Compromisso de venda e compra - Sentença de improcedência - Apelo da autora - Atraso de obra - Contrato prevê cláusula de tolerância com prazo genérico e indefinido, a critério das vendedoras - Abusividade - Inteligência dos arts. 47, 51, incisos I, IV, X e XV e § 1º do CDC - Prevalência do contrato que ofertou o empreendimento - Obra não concluída - Alegação de atraso em razão da pandemia e pendências administrativas - Rejeição - Aplicação da Súmula 161 do TJSP - Juros de obra - Reconhecido atraso na entrega é indevida a cobrança a partir de outubro de 2023 - Tema 06 do IRDR e tese 1.3 do Tema 996 do STJ - Ressarcimento devido, de forma simples, com juros da citação - Tema 07 do IRDR - Indenização pelo atraso na entrega do bem - Cabimento - Prejuízo presumido - Aplicação da tese 1.2 do Tema 996 do STJ, Súmula 162 do TJSP e Tema 05 do IRDR - Condenação em 0,5% do valor atualizado do

contrato, por mês de atraso, corrigido dos vencimentos, e juros da citação - Termo inicial desde o atraso e final a efetiva entrega das chaves -Precedentes jurisprudenciais específicos - Sentença reformada - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1010889-93.2024.8.26.0506; Relatora: Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025)

APELAÇÃO – RESCISÃO DE CONTRATO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA – EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO – Compradores deixaram de cumprir com o pagamento das obrigações apenas após o atraso na entrega das obras – Prestação não paga relativa ao mês em que ajuizada a ação e obtida tutela antecipada – Atraso no pagamento das obrigações é posterior à demora na entrega do imóvel pela recorrente – Art. 476 do CC – Aplicação em desfavor da apelante. APELAÇÃO – RESCISÃO DE CONTRATO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA – EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE – Inocorrência – Demora em virtude da pandemia do COVID-19 – Impertinência – Contrato foi formalizado mais de um ano após o surgimento da situação excepcional – Inexistência de caso de fortuito ou de força maior – Atividades da apelante não foram interrompidas durante a pandemia, sendo reconhecidas como essenciais de acordo com o disposto no art. 3º, inc. LIV e §§ 2º e 3º, do Decreto nº 10.282/20. APELAÇÃO – RESCISÃO DE CONTRATO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA – RESTITUIÇÃO INTEGRAL – Cabimento – Atraso incontroverso na entrega da obra – Ausência de comprovação de

excludente de responsabilidade civil – Devolução integral das quantias pagas a título de preço justificada diante da inadimplência da vendedora – Súmula 543, do STJ – Jurisprudência desta Corte. APELAÇÃO – RESCISÃO DE CONTRATO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA – CLÁUSULA PENAL – Pleito de afastamento – Impossibilidade – Incidência da obrigação que, no caso, tem aplicação imediata em virtude da mora. APELAÇÃO – RESCISÃO DE CONTRATO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA – JUROS DE MORA – TERMO INICIAL – Fluência que deve ter como marco inicial a citação – Incidência, na espécie, do art. 240, do CPC. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1012353-21.2022.8.26.0152; Relator: João Batista Vilhena; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/05/2024; Data de Registro: 24/05/2024)

Ora, se a construtora/incorporadora não pode invocar a situação de pandemia como justificativa para atraso na entrega da obra, logicamente que o comprador não pode se utilizar do mesmo motivo para recusar o recebimento das chaves do imóvel após a obra concluída.

Uma vez quitado o preço e finalizada a obra sem qualquer vício construtivo que pudesse impedir a imissão na posse, o adquirente não poderia recusar o recebimento das chaves para, dessa forma, ficar livre da obrigação de pagar o imposto sobre o imóvel.

O que se conclui é que até a quitação do preço, ocorrida em 17/09/2020, a autora não tinha o dever de imitar na posse do bem, mesmo com a obra concluída, em razão da cláusula contratual expressa nesse sentido.

Destarte, após referida data, a demora no recebimento das chaves não pode ser imputada à requerida, mormente porque a obra já estava

finalizada, ainda que com algumas pendências relativas a acabamento, cuja responsabilidade para os reparos foi por ela assumida.

Não se pode olvidar que a responsabilidade pelos tributos inerentes ao imóvel presume a disponibilização deste ao seu titular, de modo que não há como se cobrar do comprador as despesas do imóvel antes deste ser imitado na posse do bem, sob pena de restar configurado enriquecimento ilícito, salvo se este der causa para o não recebimento do imóvel.

A matéria já foi analisada pelo C. Superior Tribunal de Justiça: *"as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse"* (3ª Turma, no Agravo Interno no REsp nº 1.697.414/SP, relator o Ministro MARCO AURÉLIO BELIZZE, J. 05.12.17, DJe15.12.17, v.u.).

No mesmo sentido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com restituição de valores. Sentença de procedência. Apelo da ré. Preliminares de ilegitimidade passiva e inépcia recursal rejeitadas. Pleito autoral de condenação da promitente vendedora ao ressarcimento de valores pagos por ele a título de condomínio e IPTU antes de sua imissão na posse do imóvel. Viabilidade. Questão já decidida pelo C. STJ, cujo acórdão tem caráter vinculante. Tema 866. Cobrança de taxas de condomínio que decorrem da relação material com o imóvel (posse) e só podem ser cobradas do promitente comprador após sua imissão na posse ou em caso de recusa injustificada no recebimento das chaves. Cláusula que impõe ao autor o pagamento de taxa de condomínio que é abusiva, por colocá-lo em desvantagem exagerada (art. 51, IV, do CDC). Condenação do réu a ressarcir o autor dos valores pagos indevidamente. Correção monetária a contar do desembolso, por não significar acréscimo da prestação, mas tão somente a recomposição do seu exato valor. Termo inicial dos juros que é a citação, consoante art. 405

do Código Civil. Juros a contar do trânsito em julgado, no âmbito das disputas envolvendo compromisso de compra e venda, que são reservados às hipóteses de desfazimento contratual por culpa do promissário comprador (Tema 1.002 do C. STJ). Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1115314-02.2022.8.26.0100; Relator: Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 44ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/05/2024; Data de Registro: 02/05/2024)

Portanto, no caso em apreço, como já relatado, a responsabilidade pela recusa ao recebimento das chaves após a quitação do preço é da autora, cujas justificativas apontadas (vícios construtivos e pandemia) não podem ser consideradas.

Repita-se que a obra já estava concluída desde março de 2020, inclusive com várias unidades entregues a outros adquirentes nos meses de março, abril, maio, junho e agosto do mesmo ano (fls. 228/235).

Por consequência, a responsabilidade pelo pagamento do IPTU é da requerida até a cobrança relativa ao mês de setembro de 2020, ao passo que os débitos posteriores a essa data devem ficar a cargo da demandante.

Diante do exposto, não há como exigir da requerida a entrega das certidões negativas e consequente outorga da escritura pública de venda e compra do imóvel sem que a autora arque com o pagamento dos débitos do imposto municipal que são de sua responsabilidade.

Assim, a improcedência da ação deve ser mantida, com a única ressalva no tocante à responsabilidade pelo pagamento do IPTU.

Por fim, em razão do disposto no artigo 85, §11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios fixados na sentença para 12% do valor atualizado da causa.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, com observação.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator