



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000352124

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022531-46.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante VIA TERRA EMPREENDIMENTOS LTDA, são apelados MARCELO ESTEBAN CONIGLIO e TATIANA STRADULIS CONIGLIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto: 10857

Apelação Cível nº 1022531-46.2022.8.26.0114

Apelante: Via Terra Empreendimentos Ltda

Apelados: Marcelo Esteban Coniglio e Tatiana Stradulis Coniglio

Comarca: Campinas (9ª Vara Cível)

Juiz (a) sentenciante: Dr. Guilherme Fernandes Cruz Humberto

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO.
RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de Apelação interposto contra sentença que condenou a ré à restituição de parcelas pagas a título de e ao pagamento de indenização por lucros cessantes.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) acolhimento da prescrição; (ii) afastamento de lucros cessantes e taxas condominiais; (iii) inversão dos ônus sucumbenciais.

III. Razões de Decidir

3. O prazo prescricional decenal não restou configurado, porquanto a conclusão da obra ocorreu com a expedição do CCO em 2021.

4. A mora da apelante é incontroversa, justificando a condenação em lucros cessantes e a restituição das taxas condominiais.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A prescrição não se aplica devido ao prazo decenal. 2. A condenação em lucros cessantes e restituição de taxas condominiais é devida.

Vistos.

Trata-se de Recurso de Apelação interposto por **Via Terra Empreendimentos Ltda.** contra **Marcelo Esteban Coniglio e Tatiana Stradulis Coniglio**, em razão da sentença de fls. 324/326 que julgou procedente as pretensões iniciais nas seguintes linhas: “[...] *JULGO PROCEDENTE a presente demanda para condenar a ré a restituir as parcelas pagas a título de taxa de condomínio, desde 16/12/2015 até a expedição do CCO; além do pagamento de indenização, a título de lucros cessantes, no percentual mensal de 0,5% sobre o valor atualizado do*

contrato, cujos valores deverão ser apurados em fase de liquidação de sentença, nos termos dos artigos 389 e 406 do Código Civil, observada a vigência da Lei 14.905/24. [...]

Insurge-se a ré apelante (fls. 331/349), alegando preliminar de prescrição, porquanto referido prazo teve início em 28/03/2012, data do marco inicial, não havendo que se falar em termo de conclusão de obra (13/07/2021) para cômputo do lapso prescricional, conforme disposto pela r. Sentença. Sustenta que com a distribuição do feito em 25/05/2022, o prazo de dez anos já teria decorrido. No mérito, afirma que não houve atraso na entrega do imóvel, porquanto cumpriu o quanto acordado com os compradores originais. Defende não ser cabível a condenação em lucros cessantes, haja vista que a parte autora não logrou comprovar prejuízo, tal como impedimento de utilização do bem ou de sua exploração comercial. Ressalta que os apelados se beneficiaram com a valorização que o imóvel obteve ao longo dos anos. Salienta que a entrega das chaves ocorreu em 28/02/2012, discorrendo que a cobrança da taxa condominial se deu a partir de 25/04/2012, sendo plenamente possível sua cobrança. Mas que a condenação em devolução de referidas taxas por parte do apelante é descabida.

Aduz que a cláusula 39ª do contrato entabulado determina que os apelados pagariam a taxa destinada a manutenção do condomínio após a entrega das obras destinadas ao uso comum. Defende que a cumulação de condenações, quais sejam, lucros cessantes e devolução de taxa condominial, advêm de um único fato gerador (atraso da obra), configurando “bis in idem”, o que seria vedado em nosso ordenamento jurídico. Requer a reforma da sentença com o provimento do apelo nos termos retromencionados.

Contrarrazões (fls.355/367).

Recurso tempestivo e preparo recolhido.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De início, cumpre fazer menção à cuidadosa tramitação do feito em primeiro grau de jurisdição sob a presidência do MM Juiz de Direito Dr. Guilherme Fernandes Cruz Humberto.

Cinge-se a controvérsia recursal: a) pelo acolhimento da prescrição; b) para afastar lucros cessantes e taxas condominiais; c) inversão dos ônus sucumbenciais.

Cuida-se de Ação de Indenização condenando-se a parte ré, ao apelante a restituição das parcelas pagas a título de taxa de condomínio, desde 16/12/2015 ocasião em que o imóvel foi adquirido até expedição do CCO ocorrida em 13/07/2021, bem como a indenização dos autores a título de lucros cessantes, no percentual mensal de 0,5% sobre o valor do contrato.

Prima facie, insta observar que o pedido de perdas e danos se refere à inadimplimento contratual, aplicando-se o prazo prescricional decenal, conforme determina o art. 205 do Código Civil, o qual deve ser contado a partir da violação do direito subjetivo, ou seja, o atraso na entrega da obra, o qual se protraiu no tempo até a efetiva data da entrega da obra, ocorrida em 13/07/2021, ficando afastada a prescrição.

No que tange ao mérito, conforme se infere do “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel Urbano” (cláusula sétima) entabulado entre a ré e os proprietários originais, a data prevista para conclusão das obras era de 12 (doze) meses, prorrogável por mais 6 (seis) meses, a contar de maio de 2006, que ocorreria em novembro de 2007 (fls. 72/79).

Urge ressaltar que não está em discussão a entrega das áreas privativas, as quais respeitaram o prazo contratual, mas sim a conclusão das áreas comuns do empreendimento, que não foram entregues no prazo.

Saliente-se, ademais que, o acordo realizado nos autos da obrigação de fazer que fixou prazo para entrega das obras faltantes, não afasta o atraso na entrega das obras, fixando somente um prazo para que a apelante, conclua de fato, as obras.

Com efeito, geralmente, a expedição do CCO (Certificado de Conclusão de Obra) é anterior à entrega das chaves, não havendo que se falar em posse direta do imóvel antes de tal ocasião.

Ademais, não há que se falar em pleno exercício da posse sem que tenha ocorrido a expedição do “habite-se”, porquanto sem o mesmo não existe livre disposição do bem.

Nesse sentido, a Súmula 160 deste E. Tribunal de Justiça Bandeirante:

“A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora”.

Em consequência, a Súmula no 162 também desta C. Corte:

“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.”

Assim, caracterizado o atraso, evidente o prejuízo, sendo de rigor a condenação da apelante aos lucros cessantes.

Nesse sentido, este E. Tribunal já decidiu em casos análogos:

Apelação cível. Compra e venda de imóvel. Indenização por danos materiais e morais. Alegação de atraso na entrega da obra, sem áreas comuns. Sentença de procedência parcial. Atraso na entregada obra. Cláusula contratual que, com cômputo do período de tolerância, estipula que o prazo para entregada obra ocorreria em junho de 2016. Chaves entregues em dezembro de 2018.

Mora da parte ré configurada. Lucros cessantes

presumidos. Caso em que, se a unidade autônoma tivesse sido entregue na data aprazada, poderia ser imediatamente usada como moradia ou fonte de renda. Incidência da Súmula 162 desta C. Corte e do incidente de resolução de demanda repetitiva (IRDR) nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Indenização devida. Valor indenizatório fixado pela r. sentença mantido. Autores foram expressos no pedido de pagamento de indenização por lucros cessantes por todo período de atraso do imóvel no importe de R\$19.000,00. Aplicação do artigo 492 do Código de Processo Civil. Indenização. Não entrega das áreas comuns. Memorial descritivo especificou a entrega do empreendimento com áreas comuns (churrasqueira, salão de festa e playground). Não comprovação da entrega desses itens pela ré. Efetiva desvinculação entre o que foi prometido e o que o foi efetivamente entregue. Dever de indenizar configurado. Desvalorização do imóvel evidente. Indenização deve corresponder a 15% do valor do imóvel. Dano moral. Autores que passaram por situação de incerteza que supera em muito os meros dissabores do cotidiano. Entrega de imóvel fora do prazo contratado é suficiente para a caracterização do prejuízo moral. Indenização devida. Valor arbitrado em R\$10.000,00 que atende aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Sucumbência. Autores que sucumbiram de parte mínima dos pedidos formulados na inicial. Parte ré que deverá arcar com a integralidade do ônus da sucumbência. Honorários advocatícios em favor dos patronos dos autores fixados em 20% do valor da condenação. Resultado. Recurso provido parcialmente. (TJSP; Apelação Cível 1008654-52.2020.8.26.0100; Relator Des. Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª

Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 33ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/11/2020; Data de Registro: 16/11/2020)

Quanto ao débito condominial, evidentemente, é devido apenas a partir da efetiva entrega do imóvel ao adquirente.

Na mesma linha do quanto decidido, cabe à apelante o pagamento de referidas taxas até que o comprador exerça a efetiva posse do bem.

In casu, a mora da apelante é incontroversa, consoante afirmado pela própria no acordo entabulado com os antigos proprietários.

Nessa senda, não comprovada a entrega da posse plena do imóvel aos apelados, não há que se transferir a eles a obrigação de tais pagamentos até que sejam encerradas as obras concernentes à área comum.

Por fim, no que toca ao alegado *bis in idem*, nada a prover, haja vista que enquanto os lucros cessantes se referem a impossibilidade de utilização normal da *res*, o que restou configurado, a restituição das verbas condominiais diz respeito a valor indevidamente cobrado e pago pelos apelados.

Destarte, nenhum reparo merece a r. sentença, que se mantém por seus próprios fundamentos, que se adota como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento interno deste Tribunal de Justiça.

Destaque-se, por oportuno, que o C. STJ tem prestigiado tal entendimento, ao reconhecer “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 do 'decisum'.” (REsp nº 662.272- RS 2ª Turma Rel. Min João Otavio de Noronha, j. 4.9.2007; REsp nº 641.1, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004).

Em arremate, nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios fixados em Primeiro Grau em favor dos patronos do apelado no montante de 10% (dez por cento) do valor da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

causa, para 15% (quinze por cento), em vista da natureza e da complexidade da causa, do zelo dos profissionais e do trabalho realizado (artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil).

Considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos, nos termos da fundamentação.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator(a)
Assinatura Eletrônica