



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361893

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015333-10.2023.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante PARQUE DAS AMÉRICAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, são apelados TEREZA CRISTINA MENEGUCCI DE OLIVEIRA e EDSON GABRIEL RABELLO DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1015333-10.2023.8.26.0344

APELANTE: PARQUE DAS AMÉRICAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

APELADOS: EDSON GABRIEL RABELLO DE OLIVEIRA E TEREZA CRISTINA MENEGUCCI DE OLIVEIRA

ORIGEM: FORO DE MARÍLIA – 1ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA

VOTO Nº 12449

EMENTA:

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – INCC E IGPM – ALTERAÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS EM ABERTO SEM A DEVIDA ENTREGA DAS CHAVES, COMO PREVISTO EM CONTRATO – IMPOSSIBILIDADE – SUBSTITUIÇÃO DOS ÍNDICES QUE SE MOSTROU INDEVIDA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 818/824, de relatório adotado, e r. decisão integrativa de fls. 838, julgou procedente a presente nos seguintes termos: **“ANTE O EXPOSTO e tudo mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE a presente ação movida por EDSON GABRIEL RABELLO DE OLIVEIRA, TEREZA CRISTINA MENEGUCCI DE OLIVEIRA e FELIPE MENEGUCCI DE OLIVEIRA contra PARQUE DAS AMÉRICAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. para o fim de: 1) DETERMINAR a aplicação da correção monetária pelo INCC, conforme previsto na cláusula 4 (fls. 71) do instrumento de venda e compra do imóvel (apartamento 375) até a efetiva entrega das chaves – 11/01/2024 (fl.766); 2) DETERMINAR a compensação do crédito dos autores decorrente do excesso apurado na cobrança das parcelas dos contratos com eventual saldo devedor do instrumento particular de**

venda e compra ou, se quitado, a restituição simples dos valores pagos com acréscimo de correção monetária a partir do desembolso e juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação, cujo a quantia deverá ser objeto de oportuna fase de liquidação de sentença.”

Inconformada, recorre a ré afirmando, em síntese, que é perfeitamente possível a alteração do índice de correção monetária das parcelas em aberto para o IGPM após a finalização das obras dos apartamentos, a contar da data da expedição do Habite-se em 24 de fevereiro de 2023, não podendo ser considerada a entrega das chaves na data de 11 de janeiro de 2024 como consta da sentença guerreada, já que o imóvel estava pronto na data em que o Habite-se foi expedido. Sucessivamente requer seja considerada a data da expedição do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros em 28 de agosto de 2023 (fls. 830/835).

Contrarrazões as fls. 844/862.

Houve oposição ao julgamento virtual as fls. 867.

É o relatório.

2 – Diante da complementação do preparo, recebo o recurso.

O apelo não merece provimento.

A r. sentença bem delimitou os fatos ocorridos.

O habite-se foi expedido pelo órgão municipal competente (fls. 783) sem o auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, assistindo razão aos autores quanto à alegação de irregularidade em relação ao respectivo documento (fls. 784), o qual inclusive foi expedido após o trânsito em julgado do v. Acórdão que decretou a

inconstitucionalidade da lei que autorizava sua emissão (fls. 618).

No contrato celebrado entre as partes, a obrigação de entrega das chaves era após a conclusão da obra (cláusula 9ª – fls. 74), tendo a entrega ocorrido pela ré depois da concessão da tutela de urgência (fls. 737/739), durante a tramitação do feito, em 11/02/2024 (fls. 766).

A substituição do índice de correção monetária das parcelas em aberto ocorrida revela-se ilegal, posto que, conforme a cláusula 4ª da avença, consta a previsão de substituição do índice de atualização monetária do INCC pelo índice do IGPM-FGV, acrescidos de juros mensais de 1% ao mês, a partir da data da entrega das chaves do imóvel (fls. 71).

Assim, de rigor o recálculo do valor das parcelas cobradas para aquisição do imóvel como apontado na r. sentença, mediante a aplicação do INCC anual até a efetiva entrega das chaves do imóvel (11/01/2024 – fls. 766), conforme previsto contratualmente.

A substituição dos índices se mostrou indevida, ante a verdadeira data da entrega das chaves, tudo em estrita observação ao pactuado. O conjunto probatório produzido revelou que o imóvel não estava apto à moradia, diante da irregularidade constatada na expedição do habite-se.

Portanto, a determinação de aplicação da correção monetária com previsão de compensação deve ser mantida nesta esfera recursal.

A r. sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJSP.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, salienta-se que foram atacadas todas as

questões suscitadas nas principais peças processuais dos litigantes. Há de se observar em especial o artigo 1.025 do Código de Processo Civil, que considera incluídos no acórdão os elementos suscitados pelas partes, para fins de prequestionamento.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, tudo nos termos da fundamentação.

Majoram-se os honorários advocatícios em desfavor da ré apelante em 2%, a não permitir o excesso sobre o teto legal (fls. 838).

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR