



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367814

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028365-02.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante FERNANDA CARVALHO CHIARELLI, é apelado RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1028365-02.2022.8.26.0576

Apelante: Fernanda Carvalho Chiarelli

Apelado: Rni Negócios Imobiliários S/A

Comarca: São José do Rio Preto

V. 15050

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. RESPEITO. PRECEDENTE. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL POR FATO IMPUTÁVEL À INCOPORADORA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. VALIDADE DO PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 60 DIAS ÚTEIS. SÚMULA 164 DO TJSP. COMPRADORA QUE ESTAVA INADIMPLENTE COM O SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE DE EXIGIR O CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO PELA CONSTRUTORA. ART. 476 CC. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Não há fundamento legal para reconhecimento de ofensa ao princípio da dialeticidade quando as razões recursais impugnaram a motivação da sentença.
2. Não há fundamento para atribuir culpa à vendedora pelo atraso na entrega do imóvel se a compradora estava inadimplente anteriormente com o pagamento do saldo devedor. Artigo 476 do Código Civil.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 243/245), cujo relatório adoto, por meio da qual a MMª. Juíza da 5ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto julgou improcedente os pedidos iniciais e procedente a reconvenção, para condenar a autora reconvinha ao pagamento de “R\$15.982,34, atualizada desde 17 de março de 2020 (data da celebração da confissão de dívida - fl. 146) pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, acrescido de juros de mora de 1% a.m. (um por cento ao mês) desde a intimação para a defesa da reconvenção. Sucumbente, condeno a reconvinha/autora ao pagamento das custas e despesas processuais, mais honorários advocatícios arbitrados em 10% da condenação (art. 85, §2º, do CPC)”.

Segundo a requerente, a sentença merece ser reformada, em síntese, porque: **a)** a vendedora não cumpriu a obrigação de entregar o imóvel na data aprazada, sendo abusiva a vinculação da entrega das chaves à concessão de financiamento ou qualquer outro negócio jurídico, conforme entendimento do S. STJ (Tema 996); **b)** é nula a cláusula de prorrogação do prazo, uma vez que a ré não notificou a autora, pois *“a informação prévia acerca de eventual atraso é indispensável nesse tocante”*; **c)** uma vez que o imóvel foi entregue apenas em 16/04/2020, é devida a condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes e danos morais pelo atraso (p. 252/272).

Recurso tempestivo e isento de preparo (p. 31).

Contrarrazões apresentadas (p. 276/305).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

Primeiramente, rechaço a preliminar de ofensa ao **princípio da dialeticidade**, pois as razões recursais guardam relação com os fundamentos da sentença, o que permite a identificação da irresignação da autora.

No mesmo diapasão: *“PRELIMINARES. AFRONTA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. INOCORRÊNCIA. APELANTE QUE, EM SUAS RAZÕES RECURSAIS, ATACA FUNDAMENTADAMENTE A SENTENÇA GUERREADA, BUSCANDO SEU AFASTAMENTO. PRELIMINAR REJEITADA. (...). RECURSO IMPROVIDO”* (TJSP; Apelação Cível

1038455-05.2019.8.26.0114; Relator: Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 24/05/2023).

Superado isso, concluo que o recurso não comporta provimento.

Com efeito, a controvérsia principal cinge-se à atribuição de culpa à ré por atraso na entrega do imóvel, decorrente do entendimento do Tema Repetitivo 996, REsp nº 1.729.563/SP, julgado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, que trata da impossibilidade do contrato vincular o **início** da contagem do prazo de entrega do imóvel à concessão do financiamento¹:

Todavia, não é esse o caso dos autos, uma vez que constou do instrumento particular firmado entre as partes a data certa para entrega do imóvel, prevista para 30/09/2019, prorrogável por 60 dias úteis (quadro VI – p. 91).

Da mesma forma, pelo contrato, exigiu-se a quitação do saldo devedor pela compradora (quadro V, item II, “parte B” – p. 90), para a imissão na posse do imóvel (cláusula 8ª – p. 98).

Nesse cenário, o Código Civil determina que, nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes pode exigir o cumprimento da obrigação pelo outro, antes de cumprida a sua parte². Ocorre que, ao contrário do que se sustenta, a ré não ficou em mora, uma vez que o documento necessário para dar início ao processo de financiamento do saldo devedor (“habite-se”) foi expedido em 03/12/2019 (p. 135), ou seja, dentro do prazo de tolerância validamente previsto em

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” (destaque meu).

² Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

contrato, nos termos da Súmula nº 164 deste E. tribunal de Justiça³. A partir daí, a autora ficou em mora, uma vez que o contrato de financiamento para pagamento do saldo devedor foi assinado apenas em 17/03/2020 (p. 105/120), não podendo, dessa forma, atribuir culpa à ré pelo atraso na imissão na posse do imóvel.

Nessas condições, vislumbrada a mora anterior da autora, não há como atribuir à ré culpa pelo atraso, uma vez que, quando a autora finalizou o pagamento, o “Habite-se” já estava expedido (p. 135), aguardando-se o pagamento do saldo devedor. Nesse sentido é o entendimento deste Tribunal de Justiça, em casos semelhantes envolvendo a mesma ré:

APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – Sentença de parcial procedência – Insurgência de ambas as partes – Tese do tema repetitivo 996, do E. STJ, que estabelece invalidade de contagem de prazo para entrega atrelado ao financiamento – Contratação do financiamento a destempo que é mora, condição negativa válida para exigir prestação – Exceção de contrato não cumprido – Art. 476, do CC – (...) Recursos desprovidos. (TJSP; Apelação Cível 1036312-10.2022.8.26.0576; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2024 – g.n.);

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame Recurso de apelação contra sentença que condenou as rés a pagarem indenização por lucros cessantes devido ao atraso na entrega das chaves de imóvel. As rés alegam que a entrega estava condicionada à celebração de contrato de financiamento bancário, realizado após a data prevista. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a cláusula contratual que condiciona a entrega das chaves à celebração do contrato de financiamento bancário é válida e se houve atraso imputável às rés. III. Razões de Decidir **3. A jurisprudência do STJ permite a prorrogação da entrega de imóvel em até 180 dias, desde que prevista em contrato. 4. A exceptio non adimpleti contractus aplica-se, pois o adquirente não cumpriu sua obrigação de pagar o saldo devedor antes de exigir a entrega do**

³ “É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível”.

imóvel. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido. Tese de julgamento: 1. A cláusula que condiciona a entrega das chaves à obtenção de financiamento é válida se prevista em contrato. 2. A exceptio non adimpleti contractus impede a exigência de entrega do imóvel sem pagamento integral do preço. Legislação Citada: Código Civil, art. 476, art. 422. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1003188-92.2022.8.26.0428, Rel. José Augusto Genofre Martins, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 11/02/2025. TJSP, Apelação Cível 1054728-26.2022.8.26.0576, Rel. Valentino Aparecido de Andrade, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 06/02/2025. TJSP, Apelação Cível 1006210-96.2023.8.26.0405, Rel. Hertha Helena de Oliveira, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 30/08/2024. (TJSP; Apelação Cível 1006755-69.2023.8.26.0405; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/03/2025 – g.n.).

Nessas condições, sem inadimplemento contratual por parte da ré, por consequência lógica, tornam-se indevidas as indenizações pleiteadas e a sentença judicial de improcedência deve ser mantida por ter dado adequada solução à controvérsia estabelecida entre as partes.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Nos termos do artigo 85, §11 do CPC, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal exercido pelos advogados das partes vencedoras, majoro os honorários advocatícios para 12% sobre o valor da causa.

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora