



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382830

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026190-92.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante HGV TAQUARAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, são apelados RAFAEL FRANCO DE SOUZA e ELAINE YURI YAMANE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1026190-92.2024.8.26.0114

Apelante: Hgv Taquaral Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Apelados: Rafael Franco de Souza e Elaine Yuri Yamane

Comarca: 4ª Vara Cível do Foro de Campinas

Magistrado(a): Marcos Hideaki Sato

Voto nº 6275

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE PAGAMENTOS, INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RELAÇÃO DE CONSUMO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NA SENTENÇA. MULTA MORATÓRIA. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. VALOR DA CONDENAÇÃO. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 132/136, complementada por aquela de fls. 157/158, cujo relatório adoto e transcrevo o dispositivo: *“Ante o exposto, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado por ADEMIR DA SILVA contra GRANDES LAGOS INTERNACIONAL TURISMO LTDA, para: a) DECLARAR rescindido o contrato de compra e venda discutido nestes autos, a partir da citação da parte ré do presente; b) CONDENAR a ré a devolver aos autores todos os valores adiantados, com atualização monetária segundo a Tabela do Egrégio Tribunal de Justiça, desde cada desembolso, e sobre os quais incidirão juros de mora de 1%, desde a citação, o que será apurado em liquidação de sentença. Sucumbente a parte autora em parte mínima do pedido, arcará a parte ré com as custas e despesas despendidas, além dos honorários advocatícios da parte contrária, que fixo em 10% sobre o valor da causa. Finalmente, ficam advertidas as partes, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais lhes sujeitará a imposição da multa prevista pelo art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil. P.I.C. e Conheço dos embargos*

de declaração, porque, tempestivos, e, no mérito, dou-lhes parcial provimento. Do erro material. Verifica-se que realmente ocorreu um erro material no dispositivo da sentença. Razão pela qual, acolho os embargos para corrigir o erro material encontrado. Assim, onde constou: "Ante o exposto, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado por ADEMIR DA SILVA contra GRANDES LAGOS INTERNACIONAL TURISMO LTDA, para: "Passe a constar: "Ante o exposto, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado por RAFAEL FRANCO DE SOUZA e ELIANE YURI YAMANE em face de HGV TAQUARAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA para: No mais, a sentença embargada fica mantida em todos os seus termos. Da aplicação do INCC. De fato há expressa previsão contratual quanto a aplicação do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) quanto às parcelas pagas pela parte autora (fls. 25/26): 3.4. A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro, as partes convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o valor de cada uma das parcelas será corrigida monetária e mensalmente, em face do disposto no artigo 46 da Lei n.º 10.931, de 02/08/2004, pelos seguintes critérios: a) As parcelas referidas no item 3.2 acima, que se vencerem antes do mês da emissão do Auto de Conclusão da Obra ("Habite-se"), serão corrigidas de acordo com a variação positiva percentual mensal acumulada do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação."

Irresignada, apela a ré, sustentando, em suma, a existência de omissão na decisão recorrida quanto à impugnação dos cálculos apresentados pelos autores, que indicavam um montante superior ao por ela reconhecido como devido. Alega que a correção pelo INCC foi cumulada indevidamente com a aplicação de multa de 10%, além da inclusão indevida de valores referentes a comissões, aspectos que não foram analisados pelo Juízo "a quo". Ademais, insurge-se contra a fixação dos honorários sucumbenciais sobre o valor da causa, sustentando que, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC, os honorários advocatícios devem incidir sobre o valor da condenação, passível de mensuração, e não sobre o valor atribuído à causa, o qual incluía pedidos não acolhidos, como a indenização por danos morais. Requer o provimento do recurso para que seja determinado o valor efetivamente devido aos autores, com a exclusão dos acréscimos

impugnados, bem como a fixação dos honorários sucumbenciais sobre o montante da condenação, e não sobre o valor total da causa.

Apelação tempestiva e preparada (fls. 162/173).

Contrarrazões às fls. 177/181.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Passo ao voto.

Inicialmente enfatizo que a relação jurídica travada entre as partes é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, enquadrando-se perfeitamente as partes nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º do referido diploma legal.

Em razão disso, a inversão do ônus da prova, com base no art. 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor é de rigor, vez que presente, no caso concreto, a hipossuficiência e a verossimilhança do pedido autoral.

Como é possível inferir dos autos, as partes firmaram compromisso de compra e venda de imóvel em que o autor adquiriu da ré uma unidade autônoma n.º 144 do empreendimento a ser construído denominado “CONDOMÍNIO NOW TAQUARAL”, situado na Rua Azarias de Mello, n.º 604, Jardim Belo Horizonte, em Campinas-SP, em 22.10.2020 (fls. 24/32).

Incontroverso que houve atraso na entrega da referida obra, cabível a condenação da ré ao pagamento da multa moratória decorrente do atraso.

Da multa moratória

Resta claro que o contrato foi firmado após a entrada em vigor da Lei 13.786/2018, que se deu em 28/12/2018, aplicando-se esta ao caso em tela.

Justamente em razão de sua aplicabilidade, é que a disposição contratual que previu multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato (fl. 30).

Diante do incontroverso atraso na entrega da obra, havia mesmo que ser substituído o indexador, segundo orientação do STJ:

“Considerando, de um lado, que os adquirentes não podem ser prejudicados por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, segundo fixado pelo Superior Tribunal de Justiça “a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento.” (REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014)

Com efeito, a multa moratória é uma cláusula acessória à obrigação principal, que possui a natureza jurídica de pena, devida nas hipóteses de descumprimento daquele compromisso primário, com o intuito de punir a demora no cumprimento da obrigação ajustada entre as partes em contrato.

A cláusula 5.12, alínea “a” do contrato firmado entre as partes, assim dispõe:

“5.12. Na hipótese de inadimplemento da VENDEDORA, vencido o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) após a data prevista para a conclusão das obras do empreendimento, ressalvadas as causas de prorrogação do prazo de entrega da (s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste instrumento, não cumprindo a VENDEDORA a obrigação de entrega da(s) unidade(s) contratada(s) no tempo convencionado e, ainda, desde que o COMPRADOR tenha cumprido com as obrigações previstas neste instrumento, pagará a VENDEDORA ao COMPRADOR:
a) - caso o COMPRADOR opte pela resolução contratual: a integralidade dos valores por ele pagos, em até 60 (sessenta) dias a contar da resolução contratual, devidamente corrigidos desde a celebração deste instrumento até a efetivação do distrato, acrescidos de multa de 2% (dois por cento), incidente sobre o respectivo valor.(g.n.)

Nessa orientação, há precedentes desta C. 6ª Câmara de
Direito Privado:

“APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Ação revisional de contrato c.c. indenização por danos morais e materiais. Atraso na obra configurado. Imóvel adquirido com financiamento bancário Programa Minha Casa Minha Vida. Prazo de conclusão de obras. Previsão de múltiplos prazos ou de fluência do prazo a partir da celebração de outro contrato. Nulidade (Tema 996 do STJ). Mora caracterizada da ré pelo período de setembro de 2013 a fevereiro de 2014. Mora mantida como fixada em primeira instância em razão da ausência de recurso do autor. Inversão do pagamento da multa em favor do adquirente. Admissibilidade, em tese, da imposição à construtora de multa prevista exclusivamente para o promissário comprador. Multa devida. Multa mantida no percentual de 2% do valor do contrato, por mês de atraso, em razão da ausência de recurso quanto ao percentual. Vedação, contudo, de cumulação da multa moratória com pedido de restituição dos aluguéis pagos, pena de bis in idem. Jurisprudência do STJ fixada em julgamento de casos repetitivos, temas n. 970 e 971. Restituição dos aluguéis afastada. Taxa de condomínio paga pelo imóvel locado pelo autor que não deve ser restituída. Danos morais. Incabível. Entendimento desta 6ª Câmara de que o mero inadimplemento contratual não gera indenização por danos morais. Taxa de evolução da obra. Possibilidade de cobrança dentro do prazo de entrega da obra. Ilícitude, todavia, do repasse da Taxa de Evolução de Obra no período de mora da ré. Tema 06 do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas n.º 0023203-35.2016.8.26.0000 do E. TJSP. Repetição mantida. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação Cível 1015514-68.2013.8.26.0309; Relator (a): Cristina Medina Mogioni; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 15/06/2020).

Logo, vislumbra-se dos cálculos apresentados às fls. 63/70, que o percentual de 10% (dez por cento) atribuído à multa pela rescisão contratual encontra-se em dissonância com o quanto contratado às fls. 24/32.

A culpa exclusiva da apelante pela inadimplência contratual, torna plenamente cabível a rescisão do negócio jurídico nos termos do art. 475 do CC/2002, devendo aquele que deu causa à resolução contratual, na hipótese, a parte vendedora, proceder à devolução integral dos valores comprovadamente pagos pelo empreendimento, com acréscimo de

correção monetária e de juros moratórios.

Portanto, não há ilegalidade na cumulação da aplicação da correção monetária pelo INCC com a multa, essa, no entanto, deve ser no percentual contratado cobrança cumulada de juros moratórios e multa moratória, pois ambos possuem finalidade distintas, o primeiro para compensa o credor pela perda do valor do crédito pelo período de inadimplemento e a segunda pune o inadimplente por não ter cumprido a obrigação no prazo legal ou contratual.

Já a correção monetária apenas atualiza o valor nominal do crédito em virtude da perda de seu valor em virtude do fenômeno inflacionário.

Quando a multa aplicada se refere à inadimplência de obrigação contratualmente assumida, perfeitamente passível de atualização, já que os juros se referem à mora *ex re*.

Com efeito, em que pese os argumentos despendidos pela apelante, perfeitamente possível a cumulação da multa moratória com juros e correção monetária, pois constituem encargos moratórios de naturezas distintas, não havendo qualquer ilegalidade na sua aplicação, devendo, tão somente se observar o percentual de multa contratado.

Nesse sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DE COISA JULGADA. REEXAME DE MATÉRIA DE FATO E DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. EXISTÊNCIA DE FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO DE MODO ADEQUADO NAS RAZÕES RECURSAIS. ÓBICE DA SÚMULA 283/STF (POR ANALOGIA). MULTA. JUROS MORATÓRIOS. CORREÇÃO MONETÁRIA.CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

(...)

3. “São cumuláveis os encargos da dívida relativos aos juros de mora, multa e correção monetária” (AgRg no AREsp 113.634/RS, Segunda Turma, Rel. Ministra Eliana Calmon, DJe de 14.10.2013). 4. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 419021/RS, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgamento 11/12/2013, publicação em 5/2/2014).

Dos valores cobrados a título de personalização da unidade

A questão relacionada à devolução dos valores

concernentes à comissão de corretagem e à personalização da unidade, diferentemente do quando alegado pela apelante, foi apreciada pelo magistrado “a quo” à fl.135, cujo trecho se transcreve:

“Portanto, há elementos suficientes para concluir que a requerida está em inadimplemento contratual. Assim, o contrato deve ser declarado rescindido, permitindo que as partes retornem ao status quo ante. A requerida deve ser condenada a devolver todos os valores adiantados, com atualização monetária conforme a Tabela do Tribunal de Justiça, desde a data de cada pagamento, e juros de mora de 1% ao mês, contados a partir da citação.” (grifei)

Assim, é imperativa a devolução dos valores, tendo em vista o inadimplemento contratual por culpa da vendedora.

Logo, nada há que se reformar nesse ponto.

Da condenação sucumbencial incidência sobre o valor da causa.

No que tange aos ônus sucumbenciais, razão assiste ao apelante.

Observada a existência de condenação em montante liquidável, os honorários deverão ser fixados em percentual incidente sobre o valor da condenação, em atenção à ordem preferencial enunciada pelo artigo 85, §2º do Código de Processo Civil:

*“Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.
(...)
§ 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido...”*

Visando evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, para o prequestionamento, é desnecessária a explícita indicação dos dispositivos de lei que o fundamentaram (*Ag.Rg. no RESp nº 1127209/RJ 6ª Turma Rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura DJe 28.05.12; AgRg no AREsp nº 25700/SP 2ª Turma Rel. Min.*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Humberto Martins DJe 26.10.11).

Diante do acima exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, apenas para determinar que a verba sucumbencial incida sobre o valor da condenação.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator