



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000395781

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1056943-54.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante BELVEDERE – SPE LTDA, é apelada SIMONE SILVA.

ACORDAM, em 32ª 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 Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 24 de abril de 2025

J.B. PAULA LIMA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1056943-54.2023.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto (10ª Vara Cível).

Apelante: Belvedere Spe Ltda.

Apelado: Simone Silva.

Voto nº 31.626

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. RECURSO IMPROVIDO. Apelação interposta contra sentença que declarou a nulidade de cláusula contratual referente à responsabilidade pelo IPTU antes da imissão na posse, condenou a ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes e danos morais, além das custas processuais e honorários advocatícios. Rejeição da alegação de cerceamento de defesa, com base no artigo 370 do CPC, que permite ao magistrado indeferir diligências inúteis. Descumprimento do prazo contratual para entrega das obras, justificando a condenação por lucros cessantes e danos morais, conforme jurisprudência e Súmula nº 162 do TJSP. É nula a cláusula que atribui ao comprador a responsabilidade pelo IPTU antes da posse.

Recurso improvido.

Trata-se de apelação contra a sentença de fls. 204/208, de relatório adotado, que julgou procedente o pedido inicial “*para: a) declarar a nulidade da cláusula referente à responsabilidade da quanto ao IPTU incidente sobre o imóvel antes de sua imissão na posse, o que ocasiona a automática responsabilidade da ré em adimplir tal tributo até a entrega da posse do imóvel à autora; b) condenar a parte requerida a pagar à parte autora, a título de aluguel, a importância mensal correspondente a 0,5 % sobre o valor atualizado do preço ajustado do imóvel, a partir de 27/08/21*”

até a efetiva entrega do bem, corrija do monetariamente a partir dos vencimentos mensais e com juros de mora de 1% ao mês, a ser calculado em cumprimento de sentença; c) condenar a ré a pagar à autora, a título de indenização por danos morais, a quantia de R\$ 5.000,00, com aplicação de correção monetária (pela tabela prática do TJSP) desde o arbitramento e com incidência de juros legais de mora (desde a citação).””

Diante da sucumbência, arcará a ré, ainda, com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, em favor do patrono do autor, fixados em 10% do valor da condenação.

Inconformadas, a ré apelou, arguindo, preliminarmente, cerceamento de defesa. No mérito, alegou, em síntese, que o prazo estipulado na Lei 6.766/79 é de quatro anos para a conclusão das obras de infraestrutura; que as obras foram concluídas no prazo previsto; que a Lei nº 6.766/79 autoriza expressamente que as partes, ao pactuarem um compromisso de venda e compra, como na hipótese dos autos, acordem sobre a responsabilidade quanto ao pagamento dos impostos e taxas que incidam sobre os lotes adquiridos; que inexistem danos material e moral e; que o pedido inicial improcede.

Contrarrazões a fls. 237/253.

É o relatório.

De início, rechaça-se a arguição de cerceamento de defesa.

De acordo com o artigo 370 do Código de Processo Civil, caberá ao magistrado determinar as provas necessárias à instrução do

Apelação Cível nº 1056943-54.2023.8.26.0506 - Ribeirão Preto - VOTO Nº 31626 – FC - 3/8



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

processo, podendo indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

No caso em exame, o magistrado *a quo* entendeu desnecessária a produção de outras provas além daquelas constantes dos autos, não se apurando fato certo e determinado a exigir outras provas (expedição de ofício ao órgão municipal de Ribeirão Preto), como postula a apelante.

Bem agiu o douto sentenciante ao proferir o pronto julgamento, prestigiando o princípio da celeridade processual e o mandamento constitucional da duração razoável do processo.

Quanto ao mérito, as partes celebraram compromisso de venda e compra referente ao lote 39, quadra 3, do loteamento “Belvedere” (fls. 23/42).

Consta no instrumento do contrato que *“o prazo de execução das obras de infraestrutura do Loteamento é de vinte e quatro (24) meses, contados da data do registro do Loteamento em data de 22 de agosto de 2.019, o qual vencerá em 22 de agosto de 2021 ficando estabelecido que até o dia 27 de agosto de 2021, será procedido pela VENDEDORA o protocolo perante a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, do pedido de emissão do termo de vistoria de obras do Loteamento”* (fl. 26).

Entretanto, tal prazo não foi cumprido, pois o “termo de recebimento definitivo” foi expedido em 05/06/2023 (fl. 197).

Ademais, é absolutamente irrelevante tenha a loteadora obtido junto à Prefeitura Municipal a prorrogação do prazo de entrega das obras por mais dois anos.

Não se confundem o ilícito administrativo e o ilícito contratual. Eventualmente a prorrogação do cronograma afasta o ilícito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

administrativo, mas não prorroga a cláusula contratual de entrega das obras de infraestrutura.

Nesse passo, os lucros cessantes são presumíveis, na medida em que a adquirente esteve privada de usufruir do imóvel.

Nesse sentido, a Súmula nº 162 deste E. Tribunal de Justiça:

“Súmula 162 – 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”.

A indenização por lucros está corretamente arbitrada no equivalente a 0,5% (meio por cento), por mês, do valor do contrato, a partir de 27/08/21 até a efetiva entrega do lote, em consonância com a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

APELAÇÃO. PROMESA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. ATRASO NA ENTREGA. PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO. AUSÊNCIA DE DATA PARA CONCLUSÃO E ENTREGA. VIOLAÇÃO AO DIREITO DE INFORMAÇÃO DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA CONTRATUAL GENÉRICA.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*INOBSERVÂNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. TERMO FINAL PARA EXECUÇÃO DO PROJETO E DATA DO PEDIDO DE VISTORIA DAS OBRAS NÃO INFORMADOS. CONSUMIDOR IMPOSSIBILITADO DE VERIFICAR CUMPRIMENTO DE PRAZOS. PRAZO DE 4 ANOS DA LEI COMO LIMITE PARA ENTREGA. PRORROGAÇÃO DO PRAZO INADMISSÍVEL. ALEGAÇÕES DE FATORES IMPREVISÍVEIS E INEVITÁVEIS, MOROSIDADE DA MUNICIPALIDADE E PANDEMIA DE COVID-19 NÃO ACOLHIDAS. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. RESPONSABILIDADE DA RÉ. REPARAÇÃO DOS DANOS DEVIDOS. LUCROS CESSANTES DEVIDOS (0,5% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO POR MÊS DE ATRASO, A PARTIR DE 14/07/2020). DANO MORAL CONFIGURADO PELA PERDA DO TEMPO ÚTIL (TEORIA DO DESVIO PRODUTIVO). SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA (ART. 85, § 11, DO CPC).
Apelação improvida. (TJSP; Apelação Cível 1021699-67.2023.8.26.0602; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Privado; Foro de Sorocaba - 7ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 12/03/2025; Data de Registro:
12/03/2025)

Patenteado, ainda, o prejuízo extrapatrimonial sofrido pela promissária compradora, pois o descumprimento contratual, por parte da ré, acabou por gerar insegurança e desequilíbrio psíquico à adquirente.

É certo que a situação de incerteza que a adquirente passou supera em muito meros dissabores do dia a dia e pequenos aborrecimentos do cotidiano, mesmo porque a questão afeta direito fundamental de moradia, colocando em risco investimentos e a segurança patrimonial da família.

Oportuna a transcrição dos ensinamentos de Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald e Felipe Peixoto Braga Netto:

“A dignidade é um valor ético, parte da própria essência do ser humano. Por isso, ela antecede e fundamenta a ordem política, inserindo a pessoa como protagonista do sistema jurídico em duas dimensões: uma negativa, no sentido de evitar qualquer atentado à necessária estima e respeito à inerente dignidade de cada ser humano; uma positiva, determinando que o ordenamento propicie um ambiente de liberdades com a concessão de um mínimo invulnerável para que todos possam desenvolver as suas aptidões e exercitar os seus fins de acordo com condições verdadeiramente humanas” (“Curso de Direito Civil: Responsabilidade Civil”, volume 3 / Cristiano Chaves de Farias; Nelson Rosenvald; Felipe Peixoto Braga Netto. 2. ed. rev., ampl. e atual. – São
Apelação Cível nº 1056943-54.2023.8.26.0506 - Ribeirão Preto - VOTO Nº 31626 – FC - 7/8



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Paulo: Atlas, 2015).

A indenização por danos morais deve ser fixada com moderação, de modo a compensar a vítima pelo dano sofrido, mas inibindo o enriquecimento sem causa. Nesse passo, mantenho a verba compensatória em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), aquém da estimada por este E. Tribunal de Justiça em casos semelhantes, mas não impugnada pelo favorecido.

Por fim, o IPTU é devido pela promissária compradora apenas após a efetiva imissão na posse do imóvel.

Com efeito, a cláusula do contrato de compra e venda de imóvel na planta ou em construção que atribui à adquirente a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da entrega das chaves ou imissão na posse é nula de pleno direito, afigurando-se abusiva por colocar o consumidor em desvantagem exagerada (art. 51, IV, CDC).

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e majoro a honorária devida ao patrono vencedor para 15% do valor da condenação, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —