



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000405837**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003891-63.2023.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que são apelantes ADRIANO LUCATO e IVANA MICELI DE CARVALHO LUCATO, é apelada GAFISA S/A.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

**AUGUSTO REZENDE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1003891-63.2023.8.26.0565

Apelante: Adriano Lucato e outro

Apelado: Gafisa S/A

Comarca: São Caetano do Sul

Voto nº 25247

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMISSÃO DE POSSE. CLÁUSULA PREVENDO PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO COMO CONDIÇÃO PARA ENTREGA DAS CHAVES. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. PENDÊNCIA DE PARCELA SUBSTANCIAL. DEMORA NO FORNECIMENTO DO CONTRATO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA EM RELAÇÃO AO PEDIDO DE IMISSÃO DE POSSE, CUJO CONTEÚDO CORRESPONDE A UM TERÇO DO VALOR DO IMÓVEL. PROVIMENTO PARCIAL. 1. A questão em discussão consiste em saber se a ré está obrigada a entregar as chaves dos imóveis, mesmo com saldo devedor pendente, e se há direito à indenização por dano moral devido à demora na entrega do contrato definitivo a ser encaminhado à financiadora. 2. A entrega das chaves está condicionada ao pagamento integral do preço, conforme cláusula contratual, o que não configura abusividade. 3. Pendente substancial parcela do preço, não há como exigir da vendedora entrega imediata das chaves, a teor do art. 476 do CC. 4. A demora na entrega do contrato definitivo para encaminhamento à financiadora por si só não enseja dano moral indenizável, ausente comprovação de extraordinário abalo psíquico. 5. Os honorários advocatícios são fixados de acordo com o art. 85, § 2º, do CPC, e o conteúdo econômico do pedido de imissão de posse, em relação ao qual sucumbiram os autores, correspondente a 1/3 do valor do imóvel. 6. Recurso provido em parte para revisar a base de cálculo da verba honorária fixada em desfavor dos apelantes.

A sentença de fls. 1722/1725, cujo relatório é adotado, julgou parcialmente procedente o pedido inicial “para condenar a ré a proceder à assinatura e entrega do contrato de compra e venda, referente ao imóvel dotado da matrícula n.º 50.873 (sala n.º 1.413),

CRI/São Caetano do Sul, em favor dos autores”, tornando definitiva a tutela de urgência concedida à fls. 1433.

Embargos de declaração foram acolhidos em parte para sanar omissão apontado, mas rejeitar pedido de indenização por dano moral, impostas às partes custas e despesas processuais, na proporção de 70% para os autores e 30% para a ré, e honorários advocatícios, fixados em 10% do conteúdo econômico da respectiva sucumbência (fls. 1756/1758).

Novos embargos declaratórios foram rejeitados (fls. 1767).

Apelam os autores, ao que argumentam que a ré reteve de forma abusiva as chaves das unidades vendidas, mesmo adimplidas substancialmente as parcelas do compromisso de compra e venda e já encontrado financiamento imobiliário para a transferência do bem, cuja indisponibilidade foi necessário afastar através da medida. Destacam que, nesse cenário, a ré está obrigada a entregar as chaves e, diante da demora, pagar indenização por dano moral. Alegam, ainda, que a condenação em honorários advocatícios de 10% sobre os “valores dos imóveis” é excessiva, pleiteando a fixação da verba por equidade (fls. 1770/1791).

Recurso tempestivo, instruído com comprovante de preparo (fls. 1792/1793) e contrarrazoado (fls. 1798/1807).

É o relatório.

Por meio da demanda os apelantes postularam a condenação da ré à obrigação de fazer consistente na assinatura e entrega de contrato definitivo de compra e venda de conjuntos comerciais, cujas matrículas continham ordens de indisponibilidade, além da imediata entrega das chaves. Requereram, ainda, a condenação da ré a pagar indenização por dano moral.

Obtiveram, já por força de antecipação de tutela, a entrega do contrato assinado para encaminhamento à financiadora (fls. 1433).

Contudo, a sentença apelada deixou de acolher o

pedido de imissão de posse e indenização por dano moral. Daí, em essência, o presente inconformismo.

Acerca dos capítulos objeto do recurso, assim decidiu o juízo:

*No que tange à imissão dos autores na posse dos referidos imóveis, o pedido inicial não se sustenta.*

*Irrelevante o debate entre as partes acerca do exato valor do saldo devedor, conforme reiteradas manifestações, a partir das fls. 1518.*

*Outrossim, há consenso entre as partes quanto à existência de débito, não liquidado pelos autores, salientando que o objeto da presente ação não se destina à apuração do efetivo montante e nem à consignação de valores atrasados.*

*Consta na clausula 5.11. Fls. 46, que a "entrega das chaves está condicionada também aos seguintes eventos: a) - se o COMPRADOR já houver quitado o Preço", fls. 46 e 93.*

*Trata-se de condição futura e incerta, não consolidada até a presente data, situação que impede a imediata imissão dos autores na posse dos referidos imóveis, inclusive, à luz do disposto no artigo 476, do Código Civil: "Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro".*

E a fls. 1756/1758:

*Nesse aspecto, o dano moral não se encontra caracterizado.*

*A demora na assinatura e entrega do contrato, embora irregular, não gerou sofrimento extraordinário ou abalo psicológico aos autores, especialmente considerando a existência de um saldo devedor a ser quitado.*

*A conduta omissiva da ré, ao atrasar a assinatura e entrega do contrato, de forma isolada, não configura dano moral indenizável. Embora a demora tenha sido considerável, não há nos autos elementos que evidenciem um abalo psicológico significativo ou violação a direitos da personalidade dos autores. Além disso, restou reconhecida a existência de saldo devedor, de titularidade dos autores, impeditivo da imissão na posse, afastando a possibilidade de indenização, em consonância com o princípio da exceção do contrato não cumprido".*

Observe que no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2106465-67.2021.8.26.0000, interposto contra a decisão que no

Processo nº 1002477-98.2021.8.26.0565 indeferiu a liminar de imissão de posse, esta Câmara, embora tenha determinado a baixa das indisponibilidades, havia assentado que se encontrava pendente de pagamento parte substancial do preço.

Anotou-se na ocasião, outrossim, que os contratos de compromisso de compra e venda foram celebrados no ano de 2020 e, pelo exame das matrículas, “se constata que as indisponibilidades já existiam ao tempo da celebração dos contratos”.

A previsão de quitação do preço como condição para a entrega das chaves não se mostra abusiva, quando objetiva assegurar o pagamento.

Consta que os autores haviam obtido carta de crédito que amortizava somente parte do saldo devedor (fls. 06). Em contestação, a ré apontou subsistir expressiva dívida em aberto, não impugnada pelos autores (fls. 1509/1510).

Neste feito não há pretensão resolutiva, de modo que despicienda a invocação do adimplemento substancial, que importa precipuamente na preservação do negócio.

Celebraram as partes promessa de compra e venda de imóvel, contrato bilateral mediante o qual estabeleceram obrigações recíprocas de natureza pessoal. A relação de consumo não exclui a norma segundo a qual nenhum contratante pode exigir o cumprimento da obrigação principal assumida pelo outro antes de haver cumprido a sua contraprestação (art. 476 do Código Civil e art. 52 da Lei nº 4.591/64).

Do atraso no fornecimento do contrato definitivo não se extrai automaticamente o dano moral pretensamente indenizável. Salvo circunstância excepcional e que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, o que não se divisa no caso, é de se rejeitar a alegação de abalo moral.

Por sua vez, a verba honorária devida pelos apelantes é de ser fixada de acordo com o art. 85, § 2º, do CPC. No caso concreto, não há lugar para incidência do art. 85, § 8º, do diploma processual.

No julgamento do Tema 1076, o E. STJ fixou as

seguintes teses:

*i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa.*

*ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.*

Acerca do conteúdo econômico da sucumbência dos autores, sobre o qual fixada a verba honorária por eles devida, a sentença considerou que sucumbiram quanto aos valores dos imóveis previstos nos contratos em relação aos quais postularam a imissão na posse, bem como quanto ao pleito de indenização por danos morais (R\$ 10.000,00, fls. 25).

Entretando, conforme remansosa jurisprudência, inclusive desta Câmara (Apelação Cível 1019911-34.2021.8.26.0005, Rel. Claudio Godoy, j. 22/08/2023; Agravo de Instrumento 2302373-28.2022.8.26.0000, Rel. Rui Cascaldi, j. 23/03/2023), o conteúdo econômico do pedido de imissão de posse (em relação ao qual sucumbiram os autores) corresponde a um terço do valor do imóvel, já que não se discute a titularidade do bem.

Ante o exposto, dou provimento em parte ao recurso para revisar a base de cálculo da verba honorária imposta aos apelantes, nos termos supra, mantendo no mais a sentença por seus próprios fundamentos.

É como voto.

*Augusto Rezende*  
Relator