



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000416528

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003646-79.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que são apelantes ALPHAVILLE SAO JOSE DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e M. M. V. INCORPORADORA LTDA, é apelado JOSÉ MARCELIO STAQUECINI.

ACORDAM, em 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO Nº 1003646-79.2024.8.26.0577

**APELANTE: ALPHAVILLE SAO JOSE DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO**

APELADO: JOSÉ MARCELIO STAQUECINI

COMARCA: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - 7ª VARA CÍVEL

MM. JUIZ DE DIREITO: EMERSON NORIO CHINEN

VOTO Nº 26.250

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. Ação de revisão contratual e indenização por danos materiais. Compromisso de compra e venda de imóvel. Atraso na entrega. Descumprimento contratual. Legitimidade ativa do autor, que possui legitimidade para figurar como único demandante, sendo desnecessária a inclusão do cônjuge no polo ativo, pois a relação jurídica contratual se estabelece entre o adquirente e a incorporadora. Prazo prescricional. O prazo aplicável à pretensão indenizatória por inadimplemento contratual é de 10 anos (art. 205 do CC), e seu termo inicial é a data da efetiva entrega do imóvel, momento em que se consolidou a pretensão indenizatória do comprador. Assim, a ação, ajuizada em fevereiro de 2024, foi proposta dentro do prazo legal, afastando-se a alegação de prescrição. Atraso na entrega do imóvel. Alegação de caso fortuito para justificar o atraso, sob o argumento de que a descoberta de um fóssil durante as obras teria impedido a continuidade da construção. Tese não reconhecida, pois tais eventos são previsíveis e devem ser assumidos pela construtora, não configurando excludente de responsabilidade. Responsabilidade da incorporadora. O atraso na entrega do imóvel e o pagamento do IPTU são de responsabilidade da vendedora, pois dificuldades administrativas, ambientais ou burocráticas fazem parte do risco da atividade empresarial, não configurando caso fortuito externo (Súmula 161 do TJSP). IPTU e taxas condominiais. Devidos pelo vendedor até a efetiva entrega do imóvel, pois, até esse momento, a posse não havia sido transferida ao comprador (art. 34 do CTN e art. 1.196 do CC). Multa contratual. Mantida em conformidade com a cláusula contratual e a Súmula 164 do TJSP, que limita o prazo de tolerância para entrega do imóvel a 180 dias, sendo indevido qualquer atraso superior a esse período. Bis in idem não configurado. A condenação da incorporadora não configura dupla penalização, pois não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

houve cumulação de indenização por lucros cessantes, apenas a aplicação da multa contratual prevista no instrumento firmado entre as partes. Honorários advocatícios. Mantidos em 10% sobre o valor da condenação, conforme o art. 85 do CPC. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença proferida a fls. 223/229, que julgou procedente o pedido e condenou a ré ao “-pagamento de multa contratual de 10% em valor atualizado prevista expressamente no instrumento contratual que vincula as partes, tudo com correção monetária do ajuizamento e juros legais de mora de 1% ao mês, da citação. -pagar ou restituir, à parte autora, os valores pagos a título de taxas condominiais e o IPTU nos termos especificados na fundamentação”, bem como ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da condenação.

Inconformada, a ré apela (fls. 236/248).

Preliminarmente, argui prescrição da pretensão indenizatória e do pedido de restituição de IPTU e taxas condominiais, defendendo a aplicação do prazo trienal previsto no art. 206, §3º, IV e V, do Código Civil e ilegitimidade ativa do autor, sob o argumento de que a esposa do comprador, Janice Aparecida Leal Staquecini, deveria compor o polo ativo da demanda, em razão do regime de comunhão parcial de bens. No mérito, alega (i) excludente de responsabilidade pelo atraso, sob o argumento de que a paralisação das obras se deu por fato imprevisível e irresistível (fortuito externo), decorrente da descoberta de um fóssil de relevância histórica na área do

empreendimento, o que demandou estudos arqueológicos pelo IPHAN e (ii) ausência de comprovação do pagamento do IPTU pelo autor, violando o art. 373, I, do CPC. Pleiteia a anulação da sentença e a inclusão da referida pessoa no polo ativo da demanda. Subsidiariamente, a improcedência do pedido e a redistribuição da verba honorária.

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões a fls. 260/269.

É o relatório.

As razões do recurso preenchem os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente seus incisos II e III, ambos do CPC, tendo sido apresentadas as razões de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Trata-se de ação movida por **JOSÉ MARCELIO STAQUECINI** em face de **M.M.V INCORPORADORA LTDA E AL SÃO JOSÉ DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, fundada em contrato de compra e venda de imóvel.

A r. sentença reconheceu o descumprimento contratual pela ré, particularmente em relação ao prazo de entrega do imóvel, que deveria ter ocorrido até 22 de fevereiro de 2012, mas somente ocorreu em 15 de julho de 2015. O juízo a quo determinou a condenação da ré ao pagamento de multa contratual e restituição dos valores pagos indevidamente pelos autores, como IPTU e taxas

condominiais, com a devida atualização monetária e juros de mora desde a citação.

Pois bem.

O recurso não merece prosperar.

A ré sustenta que a pretensão indenizatória e o pedido de restituição de valores pagos a título de IPTU e taxas condominiais estariam prescritos, devendo-se aplicar o prazo trienal do art. 206, §3º, IV e V, do Código Civil.

Contudo, o prazo prescricional aplicável ao caso é o decenal, conforme art. 205 do Código Civil, pois se trata de responsabilidade contratual e não de pretensão indenizatória extracontratual ou de repetição de indébito tributário.

A questão central consiste na definição do termo inicial do prazo prescricional.

A ré defende que o prazo deve ser contado a partir de 22/02/2012 (prazo final para a entrega do imóvel, considerando a cláusula de tolerância de 180 dias).

Por outro lado, correta esta a tese adotada na sentença, que considerou como termo inicial do prazo prescricional a data da efetiva entrega do imóvel (15/07/2015), pois foi nesse momento que se consolidou a pretensão indenizatória.

Logo, tendo a ação sido ajuizada em fevereiro de 2024, o prazo de 10 anos ainda não havia se esgotado, afastando-se a

alegação de prescrição.

Outrossim, a alegação de que a esposa do autor deveria integrar o polo ativo da demanda (ilegitimidade ativa - litisconsórcio necessários) não se sustenta.

O autor, como comprador e parte contratante, tem legitimidade para pleitear a reparação dos danos causados pelo atraso na entrega do imóvel.

A jurisprudência reconhece que, em ações dessa natureza, a inclusão do cônjuge não é obrigatória, pois a relação jurídica se estabelece entre o adquirente e a incorporadora, não havendo litisconsórcio necessário (art. 114 do CPC).

Assim, afasta-se a alegação de ilegitimidade ativa.

Melhor sorte não assiste à ré quanto ao mérito.

A apelante sustenta que o atraso na entrega do imóvel decorreu de circunstância imprevisível e irresistível (fortuito externo), em razão da descoberta de um fóssil arqueológico que teria paralisado as obras por imposição do IPHAN.

Contudo, não se pode considerar esse evento como excludente de responsabilidade, pelos seguintes motivos:

1. Atrasos decorrentes de exigências administrativas e ambientais são previsíveis e inerentes à atividade de incorporação imobiliária, compondo o risco do

empreendimento (Súmula 161 do TJSP).

2. O fortuito deve ser externo à atividade desenvolvida, o que não é o caso, pois a obrigação da incorporadora incluía obter todas as licenças e aprovações necessárias.

3. A ré não comprovou que a paralisação das obras foi inevitável e que todas as providências foram adotadas para mitigar os impactos do ocorrido.

Além disso, aplicável ao presente caso a Súmula 161 desta Corte que dispõe que: ***"Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram "res inter alios acta" em relação ao compromissário adquirente"***.

Portanto, ficou demonstrado que o inadimplemento do contrato foi por culpa exclusiva da parte vendedora sendo cabível as exigências das cláusulas penais, notadamente a cláusula moratória e/ou compensatória a depender da previsão contratual.

Em relação à responsabilidade pelo pagamento do IPTU e das taxas condominiais, entende a ré que o autor deveria arcar com tais encargos desde a assinatura do contrato, uma vez que este já detinha a posse do imóvel.

Entretanto, a posse do imóvel só foi transmitida em 15/07/2015, com a entrega efetiva do bem.

O art. 34 do CTN estabelece que o contribuinte do IPTU é o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel. Antes da entrega, a posse continuava com a incorporadora, e o autor não poderia ser compelido ao pagamento do imposto.

O mesmo se aplica às taxas condominiais, que só são devidas após a entrega das unidades aos compradores, conforme entendimento pacífico do TJSP.

Nesse sentido:

Ação de rescisão contratual de venda e compra de lote, cumulada com os pedidos de devolução de valores e indenização por danos morais – Procedência parcial em primeiro grau – Ilegitimidade passiva da requerida Sena Construções Ltda. – Rejeição – Cerceamento de defesa – Inocorrência – Descabimento da suspensão do feito – Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor – Requisitos fundamentais para incidência do ditame especial previsto na Lei n. 9.514/97 não verificados – Atraso na conclusão de empreendimento [Loteamento Jardim Monte Rei – Itu/SP] – Descumprimento da previsão da entrega – Inadimplemento culposo e injustificado das obrigações pactuadas, malgrado recebidas as parcelas – Inexistência de preexcludentes – Alegação de óbices decorrentes de atos do Poder Público e da pandemia causada pela COVID-19 – Temas inoponíveis aos consumidores/compradores lesados com a demora – Súmula n. 161 do Tribunal de Justiça do

Estado de São Paulo – Riscos/álea exclusivos dos empreendedores/loteadores/vendedores – Legitimidade da devolução integral, em parcela única e imediata dos valores desembolsados – Inteligência das Súmulas n. 543 do Superior Tribunal de Justiça e n. 02 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Precedentes deste Tribunal de Justiça – Abusividade da transferência ao comprador do pagamento das despesas relativas ao IPTU e às taxas associativas antes da imissão na posse do bem – Precedente do Superior Tribunal de Justiça – Dever de ressarcimento – Sentença mantida – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1001802-94.2024.8.26.0286; Relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2025; Data de Registro: 11/03/2025)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. Caso em exame. Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a sentença que julgou parcialmente procedente a ação, condenando a ré a restituir valores pagos a mais e a indenizar a autora por danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel. O autor pleiteia a condenação da ré ao pagamento de multa moratória ou indenização por lucros cessantes. Argumenta-se que não houve atraso e que os índices de correção monetária são legais. Questão em discussão. Saber se o autor tem direito à multa moratória e à indenização por lucros cessantes; se a ré pode ser responsabilizada pelo atraso na entrega do imóvel; e se é válida a alteração dos índices de correção monetária. Razões de decidir. O atraso

na entrega do imóvel configura inadimplemento contratual, sendo devido a restituição de juros de obra, IPTU, taxas condominiais, diferença entre a aplicação de índice de correção monetária durante o período da mora, e indenização por lucros cessantes. A cláusula que prevê a responsabilidade do comprador por taxas condominiais antes da entrega das chaves é abusiva. A correção monetária no período da mora deve ser feita pelo IPCA, pois é índice contratual mais benéfico ao consumidor. Dispositivo e tese. Negado provimento ao recurso da ré e dado parcial provimento ao recurso da autora para fixação de lucros cessantes de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, por mês de atraso na entrega do imóvel. Tese de julgamento: O atraso na entrega do imóvel gera direito à indenização por lucros cessantes. A cláusula que responsabiliza o comprador pelas despesas antes da entrega das chaves é abusiva. Legislação. Lei nº 8.078/90, art. 3º. Jurisprudência. STJ, REsp 1498484/DF e 1635428/SC (Tema 970); TJSP, Apelação Cível 1005121-77.2022.8.26.0565. (TJSP; Apelação Cível 1001934-27.2023.8.26.0565; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/12/2024; Data de Registro: 10/12/2024)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. Sentença de improcedência dos pedidos reformada. É abusiva a atribuição de responsabilidade ao comprador pelo pagamento de tributos, encargos, taxas e demais despesas incidentes sobre o lote,

antes da entrega de todas as obras de infraestrutura a serem implementadas pelo vendedor. Embora o art. 34 do Código Tributário Nacional atribua a responsabilidade do pagamento do IPTU ao proprietário (titular de seu domínio útil ou possuidor a qualquer título), o tributo somente será devido pelo compromissário comprador a partir do exercício da posse efetiva e não precária, sendo abusiva disposição contratual em sentido contrário, por violação ao art. 39, V, do Código de Defesa do Consumidor (exigência de vantagem excessivamente onerosa ao consumidor pelo fornecedor). Precedentes. Cláusula contratual que prevê o pagamento de IPTU antes da imissão na posse que é nula e deve ser desconstituída no ponto, devendo haver a devolução dos valores pagos, além da vedação de qualquer cobrança relacionada à controvérsia pela ré dirigida aos autores. Pedidos acolhidos. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001577-53.2024.8.26.0196; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024)

Portanto, correta a sentença ao determinar o reembolso desses valores ao autor.

Quanto à aplicação da multa contratual, a ré defende que a ela deve ser afastada, pois o atraso na entrega do imóvel decorreu de fatos alheios à sua vontade.

Contudo, conforme entendimento consolidado no Tema 970 do STJ, a cláusula penal moratória tem a finalidade de compensar o comprador pelo inadimplemento contratual.

Além disso, a Súmula TJSP nº 164 estabelece que a cláusula de tolerância não pode ultrapassar o prazo de 180 dias. Nesse sentido, a multa contratual deve ser mantida, em conformidade com a previsão contratual e a jurisprudência vigente.

Nesse sentido, já se pronunciou este E. Tribunal de Justiça Bandeirante e, inclusive, esta 33ª Câmara de Direito Privado:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Ação de lucros cessantes cumulada com reparação de danos morais – Contrato Particular de Compromisso de Venda de Imóvel – Licitude da cláusula de tolerância não superior a 180 dias – Súmula TJSP nº 164 – Atraso na entrega da obra configurado – Mora caracterizada – Responsabilidade pelos frutos não percebidos – Súmula TJSP nº 162 – Obrigação de indenização pela privação injusta do uso do bem – Uso economicamente medido pelo valor locativo, passível de ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato – Percentual de 0,5% do valor do contrato – Adequação – Termo inicial: após o transcurso do prazo de tolerância, comumente admitido pelo mercado imobiliário – Cabível indenização por lucros cessantes – Impossibilidade, contudo, de cumulação com multa contratual fixada, a título de cláusula penal, também para a hipótese de atraso – Mesmo fato gerador – Condenação 'Bis in idem'. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1001899-56.2024.8.26.0428; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulínia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 17/12/2024; Data de Registro: 17/12/2024)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por fim, a ré também pleiteia a redistribuição dos honorários advocatícios, em razão do suposto êxito em parte da demanda. No entanto, como o pedido dos autores foi integralmente acolhido, não há que se falar em alteração no percentual de honorários fixados. Os honorários devem ser mantidos conforme estabelecido na sentença, em conformidade com o artigo 85 do Código de Processo Civil.

Portanto, a manutenção da r. sentença é medida que se impõe.

Em razão da sucumbência da ré nesta fase recursal, majoro os honorários advocatícios para 15% do valor total e atualizado da condenação, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Diante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora