



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421181

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004753-34.2024.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ELAINE DINIZ DE AZEVEDO ARAUJO e CHRISTIANO JARDIM ARAUJO, são apelados TECNISA S.A. e SARDENHA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 27.947

APELAÇÃO Nº 1004753-34.2024.8.26.0004

COMARCA: SÃO PAULO (1ª VARA CÍVEL — F.R. LAPA)

APELANTES: ELAINE DINIZ DE AZEVEDO ARAUJO E CHRISTIANO JARDIM ARAUJO

APELADAS: TECNISA S/A e SARDENHA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: JOSÉ CARLOS DE FRANÇA CARVALHO NETO

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Imóvel - Entrega futura
- Descumprimento do prazo contratual de entrega - Ação de indenização por danos materiais (lucros cessantes) proposta pelos adquirentes - Sentença que reconhece a prescrição - Apelo dos autores - Prescrição afastada - Indenização, ainda assim, inexigível - Recibo assinado pelos autores dando plena e irrevogável quitação em relação a valores devidos a título de indenização pelos prejuízos decorrentes do atraso na entrega do imóvel - Sentença de improcedência mantida por fundamento diverso - Recurso desprovido

A sentença de fls. 345/345, cujo relatório é adotado, tem o seguinte dispositivo: “*Posto isso e considerando o que mais dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE o pedido em razão da prescrição, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência, arcarão os autores com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios da parte adversa, que fixo em 10% sobre o valor da causa*”.

Apelam os autores (fls. 349/360) alegando que o documento de fl. 56, “*emitido em 27 de fevereiro de 2014, interrompeu o prazo prescricional nos termos do artigo 202, VI do CC, pois é claro no sentido de reconhecer o crédito de todos os compradores e estabelecer quais seriam as bases de cálculos abusivas que as apeladas adotariam para indenizar os compradores (...) Considerando, pois, ainda, a suspensão do prazo prescricional pelo período de 140 (cento e quarenta) dias pela Lei 14010/2020 (RJET), vê que a ação intentada em 21/03/2024 está dentro do prazo decenal da pretensão*”, que a rés “*alegam o pagamento da indenização, conforme recibo as fls. 339*”, mas “*as bases da indenização, como exposto pelas apeladas as fls. 56, somente levaram em conta a emissão do habite-se em abril/2014 (fls. 283), sendo que as chaves somente foram entregues em janeiro/2015 (fls. 285), 8 (oito) meses após e indene de quaisquer penalidades moratórias por culpa exclusiva das apeladas*” e que “*a mora pode ser atribuída aos apelantes, uma vez que como as rés informam em seu site, somente com a regularização legal do imóvel, os compradores podem iniciar o procedimento de financiamento bancário*”. Pedem a reforma da sentença para que recebam “*indenização suplementar, mas tendo como base de cálculo, os ditames da jurisprudência sobre o tema: 0,5% sobre o valor do imóvel de forma corrigida, por mês de atraso até a entrega das chaves, descontado o valor já recebido de forma corrigida desde o recebimento*”, bem como a inversão dos encargos de sucumbência e o arbitramento da verba honorária recursal, “*nos termos do artigo 85, §11 do CPC*”.

O recurso foi regularmente processado e respondido,

com impugnação ao pedido de justiça gratuita formulado pelos apelantes, preliminar de carência da ação e pedido de “*majoração dos honorários advocatícios de sucumbência, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC*”.

É o relatório.

Considerando o recolhimento do preparo recursal (fls. 389/390), está prejudicado o exame do pedido de justiça gratuita formulado pelos apelantes e, por consequência, o de impugnação à concessão do benefício.

O inconformismo não comporta acolhimento, mas por fundamento diverso do adotado pela sentença, cabendo observar que a preliminar de carência de ação arguida em contrarrazões se confunde com o mérito, razão pela qual com ele será analisada.

Tratando-se de pedido indenizatório fundado na violação de cláusula contratual no tocante à entrega da unidade, o prazo prescricional a ser aplicado é o de 10 (dez) anos previsto na regra geral do artigo 205 do Código Civil.

O término das obras foi convencionado para 30 de novembro de 2012, com previsão de que poderia ser prorrogado por até 180 (cento e oitenta) dias (item “G” do quadro-resumo - fl. 23), ou seja, maio de 2013. No entanto, as chaves foram entregues em 7 de janeiro de 2015 (fls. 66/67).

Considerando que a ação foi proposta em 21 de março de 2024, não há prescrição a ser reconhecida.

A extrapolação do prazo de tolerância, reconhecido pelas apeladas no documento de fl. 56, configura inadimplemento contratual, já que a obrigação adstrita à vendedora é positiva, líquida e a termo, o que significa que seu descumprimento é suficiente à constituição da mora (Código Civil, artigo 397, “caput”).

Há, porém, relevante peculiaridade a ser observada.

A propositura da ação está fundada na alegação de que “os autores não receberam *nenhuma* indenização pelo atraso”.

As rés juntaram o recibo de fl. 339 comprovando a alegação trazida em contestação no sentido de que “a Parte Autora foi indenizada pelo alegado atraso na entrega do imóvel, recebendo o valor de R\$ 3.210,83 (três mil, duzentos e dez reais e oitenta e três centavos), conferindo a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação em relação às obrigações assumidas e relatadas na cláusula primeira, não havendo mais nada do que reclamar em relação ao atraso de obra, a qual título”.

A autenticidade e a validade do documento não foram questionadas pelos autores, os quais se limitaram a sustentar a possibilidade de ser formulado “*pedido de indenização suplementar pela mora contratual, uma vez que ele tem como termo final, a emissão do habite-se e não a entrega das chaves, desconsiderando todos os demais meses entre esses atos*” (fls. 343/344), alegação reproduzida nas razões de apelação.

Por meio do recibo de fl. 339, do qual consta o pagamento da verba indenizatória 2 (dois) dias antes da entrega das chaves do imóvel, os apelantes, pessoas capazes, deram plena e irrevogável quitação quanto aos valores devidos a “*título de indenização, compreendendo todo e qualquer prejuízo relativo ao atraso na conclusão do empreendimento*”.

O recibo de quitação está assinado por partes capazes, ao que se acrescenta que não há alegação de vício de consentimento, cabendo observar que os autores alegam na petição inicial que nenhum valor foi recebido a título de indenização pelo atraso na entrega do imóvel e requerem o “*pagamento de indenização por lucros cessantes no valor de 0,5% sobre o valor atualizado de compra do imóvel de acordo com a tabela do TJ/SP, pelos meses de atraso, a contar do término do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves*”.

Em resumo, além de se tratar de inovação recursal o pedido de pagamento de “*indenização suplementar, mas tendo como base de cálculo, os ditames da jurisprudência sobre o tema: 0,5% sobre o valor do imóvel de forma corrigida, por mês de atraso até a entrega das chaves, descontado o valor já recebido de forma corrigida desde o recebimento*”, as rés comprovaram, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, o pagamento de indenização aos autores pelos prejuízos decorrentes do atraso na entrega do imóvel, tendo eles concedido plena e irrevogável quitação por meio do recibo de fl. 339, circunstância que inviabiliza o acolhimento da pedido de indenização.

Nesse sentido, os precedentes deste Tribunal de Justiça:

Apelação. Compromisso de compra e venda. Ação de cobrança. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Preliminar suscitada pelas rés rejeitada. Descabimento. Multas contratuais em razão do atraso na entrega de imóvel. Celebração de acordo entre as partes pelo qual a autora deu plena quitação em relação aos valores devidos em razão do atraso. Prevalência do acordo, por força da autonomia da vontade dos contratantes. Inexistência de direito da autora ao recebimento da diferença de valores. Precedentes do TJSP. Verbas sucumbenciais mantidas. Honorários sucumbenciais recursais. Recurso da autora não provido (Apelação nº 1000666-07.2019.8.26.0361, Relator Desembargador Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, 8ª Câmara de Direito Privado, 27.4.2020)

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Ação de indenização por danos materiais e morais. Cláusula penal que estipula multa de 0,5% ao mês em razão de eventual atraso na entrega do obra. Acordo de pagamento da multa de mora realizado no ato da entrega das chaves. Outorga de quitação geral, plena e irrevogável que afasta o pedido de indenização a qualquer título. Inexistência de vício no acordo firmado. Pedido de indenização por danos materiais consistente na restituição de taxas condominiais e IPTU referentes ao imóvel em que residiu no período da mora. Incabível, sob pena de bis in idem. Precedentes do C. STJ e TJSP. Dano já reparado. Danos morais não configurados. Mero descumprimento contratual não enseja indenização por danos morais. Entendimento firmado pela C. 6ª Câmara de Direito Privado. Sentença mantida. Recurso desprovido (Apelação nº 1062076-83.2013.8.26.0100, Relatora Desembargadora Cristina Medina Mogioni, 6ª Câmara de Direito Privado, 14.3.2019)

No mais, ociosa qualquer discussão acerca do decurso do prazo prescricional para obter a anulação do recibo de fl. 339, considerando que a ação proposta pelos apelantes não tem essa finalidade.

De rigor, pois, a improcedência da ação, mas por fundamento diverso do adotado pela sentença.

Por fim, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, fica majorada a verba honorária devida pelos autores, de 10% para 12% sobre o valor da causa.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento à apelação.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator