



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429206

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006362-66.2024.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que são apelantes RENATO CAMACHO e JANAINA DE SOUZA MORETTI CAMACHO, é apelado SPE VJA 05 DIADEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **DIADEMA**
APELANTES: **RENATO CAMACHO E OUTRO**
APELADA: **SPE VJA 05 DIADEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA**

VOTO N.º 27.377

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.
AÇÃO COM PEDIDOS DESCONSTITUTIVO E
CONDENATÓRIO. Sentença de parcial procedência do
pedido parcialmente reformada. Aquisição de imóvel pelos
autores. Atraso na entrega do empreendimento. Indenização
expressamente prevista em contrato, para o caso de atraso.
Prevalência da taxa prevista em contrato (1% ao mês).
Sentença alterada no ponto. Verbas sucumbenciais.
Sucumbência que é recíproca, nos termos do art. 86 do CPC.
Verba honorária reajustada.
RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de ação com pedidos desconstitutivo e
condenatório, envolvendo compromisso de compra e venda de imóvel, cujos
pedidos foram julgados parcialmente procedentes pela sentença de fls. 413/415,
*“apenas para condenar a ré a indenizar a mora no percentual de 1,16% (2 meses e
10 dias) do valor atualizado do contrato e ressarcir de modo simples a taxa de
individualização de matrícula, atualizada desde a data do contrato e do
desembolso, respectivamente, pela tabela TJSP, acrescido de juros de mora na
forma do art. 406, CC. Decaindo da maior parte do pedido, arcarão os autores com
as despesas do processo e honorários que fixo em 10% do valor da causa
atualizado.”*

Apelam os autores (fls. 426/435) pretendendo a reforma da
sentença. Alegam, em síntese, o seguinte: a) cabimento da multa moratória (fls. 34,
item V.3), não devendo ser aplicada a taxa de 0,5%; b) a sucumbência, no caso, é
recíproca; c) redução da verba honorária.

Recurso tempestivo e devidamente preparado.

Contrarrazões a fls. 444/450.

Recebe-se o apelo nos efeitos legais.

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta parcial provimento.

Cuida-se de ação com pedidos desconstitutivo e condenatório, envolvendo compromisso de compra e venda de imóvel, cujos pedidos foram julgados parcialmente procedentes pela sentença de fls. 413/415, nos seguintes termos:

“O contrato entre as partes estabeleceu o prazo de entrega em 01/12/2022.

A cláusula de tolerância de 180 dias é válida e já se presta a eventos extraordinários que possam ocorrer na execução da obra. O prazo excedente comporta a multa por mora contratual, como fórmula compensatória de indenização por danos materiais. Havendo cláusula penal, segue-se a do contrato. À mingua de previsão contratual, arbitra o juízo a multa.

A unidade foi entregue em 10/02/2023. A mora foi de dois meses e 10 dias.

Para a mora, o juízo fixa a indenização de 0,5% do valor atualizado do contrato, acompanhando forte jurisprudência.

Houve problemas em áreas comuns e, quanto a estas, a demanda deve ser movida pelo condomínio, não pelos proprietários de unidades autônomas, pena de se multiplicar e distribuir o prejuízo de modo a causar insegurança jurídica. De qualquer modo, a entrega das áreas das unidades autônomas ocorreu em 05/2023, com os reparos necessários, de modo que não há se punir tal mora de cerca de um mês.

Do que se depreende dos autos, houve alguma desídia da ré quanto ao acabamento de áreas comuns, questão que foi objeto de apreciação em reunião de moradores e representantes da ré e solucionado em tempo razoável. No afã de cumprir prazos contratuais, que hoje geram dezenas de ações de indenização, a ré priorizou outros itens, mas não deixou de atender a demandas para a solução de problemas das áreas comuns. Tais problemas, se e quando ainda existentes, devem ser objeto de ação da coletividade.

Os autores reclamam que a unidade foi entregue sem fundo preparador para potencializar a aderência de tintas. Não consta, porém, que a ré estivesse obrigada a tal providência.

Em linha de princípio, a pintura interna é atribuição do proprietário, salvo se diverso constou do contrato, e a preparação da parede é medida adequada para uma boa durabilidade e qualidade da pintura, não constituindo vício da obra.

A taxa de individualização da matrícula é ilegal, porquanto cabe ao empreendedor tal providência e despesa. O pedido é procedente apenas neste item. A devolução é simples, porquanto inserida em contrato e apenas declarada abusiva após a cobrança.

A mora foi pequena e não há razão para dano moral.”

A sentença comporta reparo.

As partes firmaram, em 05/09/2020, compromisso de compra e venda de imóvel localizado no “Condomínio Fort Classic – Praça da Moça”, pelo valor de R\$ 1.720.101,36 (fls. 30/73).

Houve atraso de 2 meses e 10 dias na entrega e o autor busca, apenas, a majoração da indenização de 0,5% ao mês para 1% ao mês, nos termos da cláusula V.3 do contrato (fls. 34), além da alteração da sucumbência.

Com razão o autor.

Aplica-se, ao caso, a taxa prevista em contrato, isto é, 1% ao mês, e não 0,5% ao mês, como indevidamente reconhecido em primeiro grau, taxa esta que apenas se aplica na ausência de disposição contratual entre as partes, ou quando houve alguma desproporcionalidade, inexistente no caso concreto.

Com relação à sucumbência, com parcial razão o autor.

No caso, deve ser aplicada a sucumbência recíproca, considerando que o autor foi parcialmente vitorioso, quanto ao pedido de reconhecimento do atraso na entrega do empreendimento. É irrelevante, para fins de análise da sucumbência, a somatória do interesse econômico de todos os pedidos. Como um dos pedidos foi acolhido, portanto, há sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Custas e despesas processuais, portanto, devem ser repartidas proporcionalmente ao que cada parte sucumbiu.

Quanto à verba honorária, cada parte deverá pagar ao patrono da parte contrária 10% sobre o valor a que sucumbiu, observado o valor mínimo previsto pela Seccional da Ordem dos Advogados do Brasil, nos termos do art. 85, § 8º-A, do CPC/2015 (R\$5.716,05) e o Tema Repetitivo nº 1076/STJ.

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator