



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427671

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003557-64.2024.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que é apelante PABLO DE SOUSA HONÓRIO, é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E COSTA NETTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CESAR MECCHI MORALES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003557-64.2024.8.26.0348

Apelante: Pablo de Souza Honório

Apelado: MRV Engenharia e Participações S.A.

Comarca: Mauá

Voto nº 20.437

AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL POR ATRASO NA ENTREGA DE CHAVES E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL – Compromisso de Compra e Venda. Atraso na entrega do Imóvel por fato imputável à incorporadora. Não caracterização. Incabível a inversão do ônus da prova. Sentença de Improcedência. Manutenção. Recusa do recebimento das chaves. Vícios construtivos não comprovados – RECURSO DESPROVIDO.

1. Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 430/432, cujo relatório se adota que, em ação indenizatória, julgou improcedente o pedido do autor. Pela sucumbência, condenou a parte vencida ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, observando-se, entretanto, a suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade concedida (fls. 128/130).

Irresignado, o autor interpõe apelação, requerendo a reforma da sentença para reconhecimento da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, em especial dos arts. 18 e 20, diante dos vícios construtivos constatados no imóvel. Sustenta que sua boa-fé deve ser considerada, uma vez que comunicou previamente os vícios à ré e buscou solução extrajudicial para a questão. Pleiteia determinação para que a apelada apresente os

documentos de vistoria, a fim de evitar cerceamento de defesa e possibilitar a comprovação dos vícios construtivos, observando-se o ônus probatório previsto no art. 373, inc. II do Código de Processo Civil. Requer, ainda, o reconhecimento da responsabilidade da apelada pelo atraso na entrega das chaves, em razão dos vícios construtivos que inviabilizaram o recebimento adequado do imóvel. Pugna pela condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais e lucros cessantes, em razão dos prejuízos decorrentes do atraso na entrega e dos defeitos constatados na construção (fls. 442/451).

Apresentadas contrarrazões (fls. 455/459).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

3. A sentença está suficientemente motivada e deve ser mantida, por seus próprios e jurídicos fundamentos, que ora ratifico, conforme admite este E. Tribunal (Art. 252 do RITJSP) e também o Colendo Superior Tribunal de Justiça (REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha).

A tese recursal não conseguiu abalar a solidez dos fundamentos constantes da sentença.

No presente caso, o ponto controvertido se encontra na responsabilidade da requerida pelo alegado descumprimento contratual, o que demandaria prova inequívoca

quanto à constatação de atraso na entrega do bem imóvel em decorrência de vícios construtivos.

Com efeito, apesar das alegações do autor, a apelada cumpriu com tudo que lhe cabia antes do término do prazo ajustado no item 5.2 do Quadro Resumo do Contrato entabulado entre as partes (fls. 283/329) que previa, expressamente, o dia 29 de março de 2023 como data limite para a entrega das chaves – prazo estabelecido em plena consonância com o art. 43-A, *caput*, da Lei nº 4.591/64.

Neste aspecto, além do “habite-se” ter sido obtido em 25 de janeiro de 2023, a construtora notificou o apelante diversas vezes para que pudesse entregar as chaves antes do término do prazo contratual previsto (fls. 364/376).

Ocorre que o autor se recusou a receber as chaves dentro do prazo comunicado pela apelada, por alegar a existência de vícios construtivos, sem, no entanto, juntar quaisquer provas contundentes que justificassem a recusa.

Assim, resta evidenciado que a construtora não pode ser responsabilizada pelo suposto atraso na entrega do imóvel, uma vez que cumpriu integralmente suas obrigações contratuais, obtendo o “habite-se” em tempo hábil e notificando o autor para a retirada das chaves antes do prazo estipulado.

Conforme destacado na decisão recorrida *“o autor recusou-se a receber as chaves, alegando vícios construtivos, mas não há prova robusta da gravidade desses defeitos a ponto de justificar a recusa. A ré disponibilizou canais para solicitação de reparos, que não*

foram utilizados pelo autor. Logo, não há elementos mínimos nos autos que permitam concluir pela existência de quaisquer vícios redibitórios no imóvel. Já os vícios de fácil constatação deveriam ter sido pontuados no Termo de Vistoria, o que não ocorreu” (fls. 431).

De fato, a recusa do comprador em receber o imóvel, sem a devida comprovação dos vícios construtivos alegados, afasta qualquer ilicitude por parte da requerida, não havendo que se falar em descumprimento contratual ou obrigação indenizatória.

4. Outrossim, o pedido de inversão do ônus da prova não merece acolhimento, tendo em vista que os vícios foram alegados pela própria parte autora, cabendo-lhe, portanto, o ônus de demonstrar os fatos constitutivos do seu direito, nos termos do art. 373, inc. I, do Código de Processo Civil.

À propósito:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – DANOS MORAIS – ENTREGA DE UNIDADE EM CONFORMAÇÃO DIVERSA DO APTO. DECORADO APRESENTADO AO COMPRADOR. Sentença de improcedência, calcada na ausência de danos morais, bem como a não comprovação de alterações no imóvel que ensejariam eventuais danos materiais. Insurgência. Descabimento. Ausência de comprovação das alegações autorais. Aplicação das normas e princípios consumeristas que, no entanto, não descarta a necessária plausibilidade do quanto alegado pela parte autora. Inversão do ônus da prova que não exclui

o ônus probatório do consumidor. Necessidade de demonstrar prova mínima dos fatos constitutivos do alegado na inicial. Parte autora que se manifestou pela não produção de provas, inclusive a pericial. **Ausência de demonstração de fato constitutivo do direito do autor. Inteligência do art. 373, I, do CPC.** Precedentes. Improcedência mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1006695-41.2022.8.26.0079; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/01/2025) — grifos nossos.

À míngua de verossimilhança nas alegações do apelante ou de sua hipossuficiência, no que tange à capacidade de produção de prova, a responsabilização da apelada pelo evento seria possível somente se o recorrente agisse de forma diversa da que agiu, isto é, trouxesse elemento de convicção demonstrando que a recorrida criou empecilho para a entrega do imóvel e, conseqüentemente, deu causa à demora na sua concretização.

Nessas condições, sem inadimplemento contratual, por consequência lógica, tornam-se indevidas as indenizações pleiteadas, devendo ser mantida a sentença judicial de improcedência por ter dado solução adequada à controvérsia estabelecida entre as partes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

5. Nos termos expostos, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, majoram-se os honorários advocatícios do patrono da parte vencedora para 12% do valor da causa.

CESAR MECCHI MORALES
Relator