



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427264

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010097-73.2024.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que são apelantes RENATO CAPONE DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA) e MARI ANGELA CAPONE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COELHO ENGENHARIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1010097-73.2024.8.26.0625

Comarca: Taubaté

Apelante: Renato Capone de Souza

Apelado: RV Coelho Engenharia LTDA.

Voto nº 42.545

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA -

Ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais - Sentença de parcial procedência - Irresignação do requerente - Inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial - Ausência dos requisitos - Condicionamento da entrega das chaves à quitação do preço, com expressa previsão legal, além de ser praxe no mercado imobiliário - Condição razoável e proporcional e com fundamento na exceção do contrato não cumprido - Sentença mantida - Apelo desprovido.

1. Ao relatório constante da sentença de fls. 277/280, acrescento que esta julgou parcialmente procedente a ação, ajuizada pelo adquirente em face da vendedora, apenas para o fim de declarar a inexigibilidade de débitos referentes a IPTU e taxas condominiais em face ao autor durante o período que preceder a imissão na posse. Diante da sucumbência mínima da parte contrária, condenou o autor ao pagamento das despesas processuais, nos termos do art. 86, caput, do CPC, bem como ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono da parte ré fixados em 10% do valor da causa, conforme art. 85, § 2º, do CPC, observada a concessão do benefício da justiça gratuita.

Inconformado apela o requerente (fls. 283/288), pretendendo a reforma da r. sentença com argumento

de ser abusiva e manifestamente ilegal a retenção das chaves até a quitação integral do contrato. Defende que tal conduta não se coaduna com os princípios basilares do direito contratual, sendo inadmissível a imposição de uma penalidade desproporcional para obrigar o cumprimento integral de uma obrigação já substancialmente adimplida.

Recurso regularmente processado, com oferecimento de contrarrazões (fls. 292/296).

2. Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais, ajuizada pelo adquirente em face da vendedora.

Alega ter realizado a compra de uma unidade autônoma, no valor inicial de R\$ 133.000,00, sendo R\$ 74.685,77 de financiamento; R\$ 710,70 de FGTS, R\$ 30.813,00 subsídio e R\$ 26.790,53 com recursos próprios pagos diretamente à vendedora, sendo este valor parcelado em 24 vezes, com último vencimento em 21/06/2023.

No que toca ao preço, aduz ter sido pago mais de 87% do montante total, pois as parcelas do financiamento do imóvel pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL estão sendo quitadas.

No entanto, mesmo com o adimplemento quase completo da obrigação e com o repasse do

crédito pelo Banco financiador, a requerida mantém a retenção das chaves, indo em desacordo com o que dispõe a norma consumerista, sob pretexto de quitação total, mostrando-se medida abusiva.

Além disso, efetua a cobrança das despesas com IPTU e taxa condominial do mesmo imóvel ao qual está impedido de ter acesso, sendo uma posição contraditória e desproporcional.

Assim, requer o deferimento da tutela de urgência, presentes os requisitos do Art. 300 do CPC, determinando a obrigação de entrega das chaves, com sua posterior conversão em decisão definitiva; declarar a nulidade das disposições contratuais iníquas e abusivas; condenação da requerida ao pagamento das cotas condominiais e IPTU desde a conclusão da obra até efetiva imissão na posse; condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato; condenação da requerida em custas judiciais e honorários advocatícios no percentual de 20%.

Para julgar parcialmente procedente a ação, entendeu o julgador *a quo* que: *“A cláusula 14ª do contrato de fls. 27/36 exige integral quitação do financiamento como condição para entrega das chaves. Não vislumbro abusividade ou vantagem excessiva, uma vez que a referida disposição, por ocasião da avença, consistiu em instrumento contratual de*

facilitação do acesso do consumidor ao mercado imobiliário. Não houve, até o momento, o adimplemento exigível da parte autora. Diversamente das alegações autorais, a parte ré jamais asseverou que procederia à entrega das chaves mediante simples quitação das parcelas em atraso, mesmo porque contrário ao disposto no instrumento contratual. Tal conclusão somente seria possível mediante distorção semântica e descontextualização dos diálogos apresentados (fls. 90/121). Ademais, tais diálogos não permitem alcançar a conclusão pretendida pelo autor no sentido de entabulação de acordo que teria limitado, em definitivo, o débito mensal a parcelas de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), como forma de sanatória geral. Com efeito, os elementos de prova indicam que houve mera tolerância da parte ré quanto ao recebimento parcial da prestação devida, sem que houvesse sequer fixação de prazo, porquanto se entabulou expressamente se tratar de tolerância provisória, a fim de evitar, no curtíssimo prazo, a propositura de medidas judiciais. Tendo em vista a delimitação jurídica do pedido autoral, a questão relativa ao IPTU e taxas de limpeza se mostra irrelevante ao deslinde da controvérsia relativa à imissão na posse, sobretudo porque a interrupção do pagamento do principal é fato imputável à própria parte autora e razão suficiente para a negativa de entrega das chaves. Não se trata de hipótese de incidência da teoria do adimplemento substancial, uma vez que seus pressupostos dogmáticos ressoam incompatíveis com a

racionalidade econômica da espécie contratual entabulada, em que a retenção da entrega da posse do bem restou convencionada como meio de garantia do adimplemento. Prestigia-se, assim, o postulado da conservação dos negócios jurídicos, uma vez que é dado à parte autora cumprir sua contraprestação a fim de fazer jus à imissão na posse, mesmo porque a parte contrária não indicou pretender a resolução do contrato, o que é pressuposto do adimplemento substancial. Trata-se, aliás, de coligação contratual em que o débito discutido nos autos, ao lado do débito garantido por alienação fiduciária, deve ser integralmente adimplido. Revelando-se escorreita a negativa de entrega das chaves, resta prejudicado o exame de eventuais lucros cessantes.” (fl. 279)

Contra esta decisão se insurge o requerente, sem razão.

Com efeito, a aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial, em atenção aos princípios contratuais da boa-fé e da função social do contrato, depende da constatação de determinados requisitos construídos pela jurisprudência: “a) a existência de expectativas legítimas geradas pelo comportamento das partes; b) o pagamento faltante há de ser ínfimo em se considerando o total do negócio; c) deve ser possível a conservação da eficácia do negócio sem prejuízo ao direito do credor de pleitear a quantia devida pelos meios ordinários.” (REsp 76.362/MT, QUARTA TURMA, j. Em 11/12/1995, DJ 01/04/1996).

A esses requisitos, a jurisprudência também agrega outros, como: *"i) o grau de satisfação do interesse do credor, ou seja, a prestação imperfeita deve satisfazer seu interesse; ii) comparação entre o valor da parcela descumprida com o valor do bem ou do contrato; iii) o esforço e diligência do devedor em adimplir integralmente; iv) a manutenção do equilíbrio entre as prestações correspectivas; v) a existência de outros remédios capazes de atender ao interesse do credor com efeitos menos gravosos ao devedor; e vi) ponderação entre a utilidade da extinção da relação jurídica obrigacional e o prejuízo que adviria para o devedor e para terceiros a partir da resolução"*.

Como se observa, a teoria não se presta a exonerar o devedor das obrigações contratualmente assumidas, mas apenas para impedir eventual abuso de direito por parte do credor em postular a resolução do contrato.

Assim, deve-se primar pela manutenção da avença e pela satisfação dos interesses do credor de modo alternativo e menos gravoso ao devedor, como a execução específica da obrigação.

No caso em análise não há qualquer pedido de rescisão por parte da vendedora, mas apenas a exigência de quitação total do débito para entrega das chaves ao adquirente.

Além de haver expressa previsão

contratual nesse sentido, é a praxe do mercado imobiliário, não se mostrando uma conduta abusiva ou desproporcional, mas exercício regular do direito.

Nesse contexto, mais adequada a adoção da exceção do contrato não cumprido que – ao contrário da teoria acima citada, cuja construção é jurisprudencial – tem expressa previsão legal no artigo 476, do CC.

Nesse mesmo sentido, recente decisão proferida no STJ: *“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. TERMO FINAL. MORA. DANO MATERIAL. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. EXCEÇÃO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. RETENÇÃO DAS CHAVES.*

1. Ação revisional de contrato ajuizada em 09/12/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/02/2023 e concluso ao gabinete em 07/07/2023.

2. O propósito recursal é decidir (a) qual o termo final da indenização a ser paga pelo construtor que atrasou a entrega do imóvel se o adquirente for inadimplente na data em que o bem estiver pronto e (b) se há "reformatio in pejus" na decisão que, ao dar provimento ao recurso de uma das partes para alterar a base de cálculo dos honorários de sucumbência recíproca, beneficia também a parte que não recorreu. 3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado

o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, inexistente violação do art. 1.022, II, do CPC. 4. É entendimento desta Corte Superior, nos termos do Tema Repetitivo 996/STJ, que na hipótese de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma. 5. O art. 52 da Lei n. 4.591/1964 dispõe que cada contratante da construção só será imitido na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção, exercendo o construtor e o condomínio o direito de retenção sobre a respectiva unidade. 6. Quando o construtor entrega o imóvel em condições de ser usufruído pelo adquirente, tem-se o termo final da sua mora. Por conseguinte, cessa o fato gerador do dever de reparação que compete ao construtor pelo atraso no imóvel. 7. Se o adquirente estiver inadimplente com suas obrigações, a construtora pode negar-se a efetivamente entregar as chaves até que as obrigações sejam cumpridas. Nessas situações, o termo final da indenização pelo atraso na entrega do imóvel é a data em que as chaves foram colocadas à disposição do consumidor, ainda que a imissão na posse tenha ocorrido posteriormente. 8. Mesmo em se tratando de

sucumbência recíproca, as obrigações devem ser analisadas de forma individual. 9. Se apenas uma das partes interpõe recurso objetivando a reforma da base cálculo dos honorários de sucumbência recíproca, a parte que não interpôs recurso quanto a este aspecto não pode se beneficiar do eventual provimento, sob pena de "reformatio in pejus". 10. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, parcialmente provido." (REsp n. 2.079.995/MG, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 5/3/2024, DJe de 12/3/2024.)

Dessa forma, a r. sentença deve ser mantida por ter dada correta solução à lide.

Para os fins do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil, imponho ao autor ao pagamento dos honorários advocatícios recursais, majorando de 10% para 15% do valor da causa, observada a gratuidade judiciária.

3. Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Galdino Toledo Júnior
Relator