



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429137

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007099-61.2024.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que é apelante INCORPORADORA DE IMÓVEIS SÃO VICENTE DO ITAPECHINGA LTDA, é apelada GRACIELE DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. 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) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

★

VOTO N° : 34.002
APELAÇÃO N° : 1007099-61.2024.8.26.0099
COMARCA : BRAGANÇA PAULISTA - 4ª VARA CÍVEL
APELANTE : INCORPORADORA DE IMÓVEIS SÃO VICENTE DO
ITAPECHINGA LTDA.
APELADA : GRACIELE DE OLIVEIRA
JUIZ : RODRIGO SETTE CARVALHO

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças” firmado no dia 23 de janeiro de 2020, com previsão de entrega de unidade imobiliária autônoma no prazo de dois (2) anos, a contar da data do Registro do Loteamento, com cláusula de tolerância de cento e oitenta (180) dias. Ausência de entrega do Empreendimento pela demandada. SENTENÇA de parcial procedência. APELAÇÃO só da Empresa ré, que pede a anulação da sentença por cerceamento de defesa, a pretexto de privação da prova oral, insistindo no mérito pela improcedência da Ação. EXAME: cerceamento de defesa não configurado. Prova documental constante dos autos que era mesmo suficiente para o deslinde da controvérsia. Relação contratual havida entre as partes que tem natureza de consumo, sujeita portanto às normas do Código de Defesa do Consumidor. Abusividade da prorrogação do prazo de tolerância por prazo superior a cento e oitenta (180) dias bem evidenciada. Atraso na conclusão da obra por culpa exclusiva da demandada, mesmo após ultrapassado o prazo de tolerância. Indenização material na modalidade lucros cessantes que é mesmo devida, ante a privação indevida do imóvel em questão e a presunção de prejuízo sofrido pela adquirente. “Quantum” indenizatório sujeito à observância do parâmetro consolidado pela Jurisprudência desta E. Corte que, com base no valor locatício do imóvel, admite o arbitramento em quantia correspondente a meio por cento (0,5%) do valor do contrato por mês de atraso. Cobrança de IPTU que não pode ser repassada à compradora. Restituição das quantias comprovadamente pagas que é devida. Prejuízo moral bem evidenciado pelas circunstâncias específicas do caso concreto. Indenização correspondente que deve ser mantida em R\$ 5.000,00, ante os parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade. Verba honorária devida pela Empresa ré ao Patrono da autora que deve ser majorada para doze por cento (12%) do valor da condenação, “ex vi” do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.*

Vistos

Trata-se de Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada pela apelada contra a apelante, requerendo “... (i) a condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos morais (R\$ 10.000,00); (ii) a condenação da requerida ao pagamento de lucros cessantes; (iii) seja decretada a nulidade da cláusula 3.3 do contrato vinculado à escritura, condenando a requerida ao ressarcimento do valor de R\$ 6.722,73, referente às quantias pagas pela requerente a título de IPTU desde 2019 e os vincendos até a efetiva imissão da autora na posse do imóvel.”, conforme relatado na fl. 313.

O MM. Juiz “a quo” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “in verbis”: “... Ante o exposto, resolvo o processo, com exame do mérito (art. 487, I do Código de Processo Civil), e julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação, a fim de condenar a requerida: 1) ao ressarcimento dos valores pagos pela requerente a título de IPTU, devidamente atualizado pela variação do IPCA, contados do desembolso, acrescido de juros de mora, desde a citação, correspondentes à taxa Selic, deduzido o índice de correção monetária representado pelo IPCA, tudo nos termos da Lei n. 14.905/24; 2) ao pagamento de indenização por lucros cessante, no importe mensal de 0,5% sobre o valor do contrato de compra e venda do lote, de janeiro de 2021 até a obtenção do habite-se; 3) ao pagamento de indenização por

danos morais, no importe de R\$ 5.000,00, devidamente atualizado pela variação do IPCA, contados do arbitramento nesta sentença, acrescido de juros de mora, desde a citação, correspondentes à taxa Selic, deduzido o índice de correção monetária representado pelo IPCA, tudo nos termos da Lei n. 14.905/24. Pela sucumbência (súmula 326 do STJ), condeno a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais e, ainda, honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação.” (“sic”, fls. 321).

Apela a Empresa ré, pugnando pela anulação da sentença por cerceamento de defesa, a pretexto de privação da prova oral, insistindo no mérito na improcedência da Ação (fls. 329/345).

Anotado o Recurso (fl. 349), a autora apresentou contrarrazões pugnando pela manutenção da sentença (fls. 352/361).

É o **relatório**, adotado o de fls. 313/314.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

Embora o teor das razões recursais, a r. sentença apelada deve ser mantida.

Por primeiro, rejeita-se a arguição de nulidade da sentença por cerceamento de defesa.

É que, sendo o Juiz o principal destinatário da prova e havendo nos autos elementos suficientes para a formação de seu convencimento, possível o julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil. Demais, compete ao Juízo a determinação das provas que se mostrem necessárias à instrução, bem ainda o indeferimento das diligências inúteis, a teor do disposto no artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil, a modo de garantir o cumprimento da celeridade processual.

Outrossim, denota-se que a documentação constante dos autos era suficiente para o deslinde da controvérsia, revelando-se inócua a pretendida prova oral, ausente a demonstração do prejuízo pela Empresa apelante.

No mais, ressalta-se que a relação havida entre as partes tem natureza de consumo e, por isso, está sujeita às normas do Código de Defesa do Consumidor, que preveem a aplicação da inversão do ônus da prova em favor do consumidor para a facilitação da defesa, determinando a interpretação das cláusulas contratuais de maneira mais favorável ao consumidor e coibindo aquelas que estabeleçam desvantagem exagerada em benefício do fornecedor, impondo ainda a responsabilidade solidária dos Fornecedores participantes da cadeia de consumo em causa pelos danos causados ao consumidor (v. artigos 3º, 6º, inciso VIII, 7º, parágrafo único, 12, 14, 18, 34, 47 e 51 da Lei nº 8.078/90).

No caso vertente, restou incontroverso que as partes firmaram o “*Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças*”, no dia 23 de janeiro de 2020, visando a adquirente demandante à aquisição da unidade imobiliária indicada na petição inicial, com previsão de entrega de unidade imobiliária autônoma no prazo de dois (2) anos, a contar da data do Registro do Loteamento, com cláusula de tolerância de cento e oitenta (180) dias (v. fls. 18/21 e 26/39).

Consta demais da Matrícula nº 82.315 do Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista, neste Estado, que a Empresa autora registrou o Loteamento denominado “*Recanto da São Vicente*” no dia 23 de janeiro de 2017 (v. fls. 40/49). Tem-se, pois, que as obras deveriam ser concluídas até **julho de 2019**, já considerado o prazo de tolerância.

Contudo, a Construtora ré noticiou a prorrogação das obras, em razão da superveniência da pandemia da COVID-19, por mais quarenta e oito (48) meses, com a aplicação de prazo de tolerância superior a cento e oitenta (180) dias portanto (fl. 144).

Como quer que seja, além da abusividade da prorrogação por prazo de tolerância superior a cento e oitenta (180) dias, não há nos autos qualquer documentação comprobatória da entrega das chaves à promitente compradora.

Demais, embora a justificativa apresentada para o atraso, envolvendo a imposição pelo Poder Público de novas condições para a obtenção dos Alvarás, além do atraso decorrente da superveniência da Pandemia da COVID-19, tais circunstância não são hábeis a afastar a responsabilidade das demandadas por suposto rompimento do nexo causal.

É que eventual demora na obtenção dos Alvarás constitui fortuito interno, inerente à atividade empresarial desenvolvida pela ré, que não pode ser oposto ao consumidor como justificativa para o atraso. E, embora a alegação de que a superveniência da Pandemia da COVID-19 não configura fortuito interno, mera arguição genérica de interrupção das obras não basta, por si só, para justificar o atraso, mesmo porque o Empreendimento deveria ter sido entregue antes do decreto de calamidade pública pelo Governo Federal.

Tem-se, pois, que a compradora deve ser efetivamente indenizada em relação ao prejuízo que suportou pelo atraso na entrega da obra por parte da ré.

Assim, evidenciado o considerável atraso na conclusão com entrega da unidade imobiliária autônoma à autora, era mesmo de rigor a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos materiais, na modalidade lucros cessantes, no período que foi da data em que o imóvel deveria ter sido entregue e a data da expedição do “*Habite-se*”, nos termos da r. sentença apelada, já que a autora ficou privada de utilizar o bem nesse período.

Nesse sentido, é a Súmula 162 deste E. Tribunal: *“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio”*.

No que tange ao “*quantum*” indenizatório, deve ser observado o parâmetro consolidado pela Jurisprudência desta E. Corte que, com base no valor locatício do imóvel, admite o arbitramento dos lucros cessantes em quantia equivalente a meio por cento (0,5%) do valor atualizado do contrato por mês de atraso (v. Apelações nºs 102624993.2017.8.26.0577, 1026251-63.2017.8.26.0577, 1011983-67.2018.8.26.0577, 1008782-67.2018.8.26.0577 e 1014911-78.2018.8.26.0451).

Demais, essa verba indenizatória deve ser acrescida de correção monetária pelos índices adotados para cálculos judiciais a contar de cada vencimento, mais juros moratórios à taxa de um por cento (1%) ao mês a contar da citação, por versar responsabilidade contratual (v. artigo 405 do Código Civil), ressaltando-se a natureza de ordem pública da matéria quanto a esse acréscimo.

Em relação à cobrança de IPTU, é sabido que consubstancia obrigação “*propter rem*”, mas que não pode ser repassada ao promitente adquirente antes da efetiva entrega do bem, já que até então ele sequer pode usufruir do imóvel. Aliás, o C. Superior Tribunal de

Justiça já se pronunciou sobre assunto similar no julgamento do REsp nº 1.345.331/RS (Tema 866), em que reconheceu a abusividade da cobrança de impostos antes de imissão na posse:

“PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp n. 1.345.331/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/4/2015, DJe de 20/4/2015.)

Bem por isso, era mesmo de rigor a condenação da Empresa ré na restituição das quantias comprovadamente pagas pela autora a título de IPTU.

No que tange ao padecimento moral indenizável, é evidente o sentimento de angústia, frustração e decepção que foi vivenciado pela demandante, em razão do atraso excessivo na entrega do Empreendimento, inclusive com a cobrança indevida do IPTU referente à unidade imobiliária em causa, circunstância reveladora de que os transtornos superaram e muito os percalços do cotidiano.

Tem-se que a indenização moral deve ser mantida em R\$ 5.000,00, conforme a sentença, porquanto moderada essa quantia para a reparação moral em questão, ante os parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade, as circunstâncias do caso concreto e ainda os valores indenizatórios determinados na prática Judiciária deste E. Tribunal de Justiça. Demais, essa quantia não avilta o sofrimento da autora nem implica enriquecimento sem causa e servirá ainda para desestimular a reiteração dessa conduta pela ré, considerando também os inconvenientes naturais suportados pela autora e a necessidade de intervenção judicial, além do nível econômico da demandada.

Resta a rejeição do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1020295-25.2023.8.26.0361

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Promessa de Compra e Venda*

Relator(a): *Dario Gayoso*

Comarca: *Mogi das Cruzes*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *14/08/2024*

Data de publicação: *14/08/2024*

Ementa: *APELAÇÃO. Ação de indenização. Respeitável sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Atraso na entrega do imóvel. Ocorrência. Impossibilidade de vincular prazo ao contrato de financiamento. Prevalece a data de entrega prevista no contrato de compra e venda celebrado com a construtora, admitida a prorrogação pelo prazo de tolerância de 06 meses. Tema 996 do Colendo Superior Tribunal de Justiça. **Prejuízo da autora que é presumido. Súmula 162 deste Egrégio Tribunal. Condenação ao pagamento de indenização por dano material, na modalidade lucros cessantes em meio por cento (0,5%) do valor atualizado do contrato por mês de atraso. Acresce-se a essa verba indenizatória a correção monetária pelos índices adotados para cálculos judiciais a contar de cada vencimento, mais juros moratórios de um por cento (1%) ao mês desde a data da citação, por versar responsabilidade contratual. Juros de obra pagos no período de atraso na entrega da unidade que devem ser ressarcidos à***

autora. Matéria pacificada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça (Tema 996). Valor a ser apurado na fase de cumprimento de sentença, com correção monetária desde cada desembolso, pela tabela prática divulgada por este Egrégio Tribunal e acrescido dos juros de mora de um por cento (1%) ao mês desde a citação. A Lei 14.905/24 tem aplicação a partir de sua vigência. RECURSO PROVIDO.

1006861-77.2021.8.26.0477

Classe/Assunto: Apelação Cível / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Enéas Costa Garcia

Comarca: Praia Grande

Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 12/09/2024

Data de publicação: 12/09/2024

*Ementa: Apelação. Ação de indenização. Compromisso de venda e compra e contratos de cessão. Autores alienaram imóvel para a construtora requerida e em contrapartida receberam dois apartamentos, ainda em construção, como parte do pagamento. **Atraso de seis meses na entrega dos apartamentos. Em razão do atraso, cabível indenização pelo lucro cessante de 0,5% do valor do contrato por mês de atraso. Valores devidos a título de IPTU e taxa condominial não são de responsabilidade dos autores até a disponibilização das chaves do imóvel pela construtora.** Autores que, quando ofertada a entrega do imóvel, promoviam ação de resolução do contrato, na qual foram vencidos. Mora da ré que se encerrou com a oferta dos imóveis em dezembro/2016, não respondendo por débito tributário ou condominial dos imóveis após esta data. Assistência judiciária. Revogação. Ação ajuizada pelo Espólio de um dos compradores e pela viúva. Espólio possui dois imóveis, os quais somados possuem valor superior a meio milhão de reais e a viúva reside em outro imóvel, o que evidencia que a parte autora possui condições de arcar com as custas e despesas processuais sem prejuízo do sustento próprio. Parte que não faz jus à assistência judiciária. Recurso parcialmente provido.*

1002121-34.2023.8.26.0242

Classe/Assunto: Apelação Cível / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Rogério Murillo Pereira Cimino

Comarca: Igarapava

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 29/11/2024

Data de publicação: 29/11/2024

*Ementa: APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DE 80%. IPTU DEVIDO APÓS A IMISSÃO NA POSSE. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. Sentença que julgou procedente, em parte, a ação, para o efeito de declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes, por culpa da autora. Condenou a ré a devolver a quantia de R\$5.199,09, em parcela única, importe que corresponde ao percentual de 80% dos valores adimplidos pela autora no curso do contrato, deduzindo-se os valores correspondentes à comissão de corretagem e do inadimplemento do IPTU, desde a imissão na posse e até a data da rescisão do contrato. Determinou que sobre os valores devidos, incidirão juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado desta sentença, assim como correção monetária desde a data de cada desembolso, calculada pela Tabela Prática desta Corte. Inconformismo da parte autora. **A responsabilidade para pagamento do IPTU somente deveria ocorrer a partir da posse e efetiva entrega do terreno à***

autora, o que de fato não ocorreu, na hipótese. Retenção da comissão de corretagem devida, diante da comprovação do pagamento. Sentença reformada, em parte. Recurso provido, em parte.

1013756-41.2019.8.26.0019

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Promessa de Compra e Venda*

Relator(a): *João Baptista Galhardo Júnior*

Comarca: *Americana*

Órgão julgador: *2ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *01/06/2022*

Data de publicação: *02/06/2022*

Ementa: Apelação Cível. Compra e venda. Atraso na entrega de imóvel. Sentença de procedência. Prescrição incorrente - Pretensão indenizatória fundada em inadimplemento contratual que se sujeita ao prazo prescricional decenal das ações indenizatórias, previsto no artigo 205 do Código Civil - Mérito. Atraso na entrega do Imóvel configurado. Mora dos requeridos configurada, não havendo que se considerar como início do prazo o registro do contrato de financiamento com a instituição financeira, por colocar o consumidor em desvantagem exagerada - Lucros cessantes devidos- Condenação ao pagamento de Indenização por Danos Morais em R\$10.000,00. Autores que tiveram frustradas suas expectativas de usufruir do imóvel contratado – Dano moral caracterizado - Redução do valor da indenização para R\$5.000,00. Recurso parcialmente provido.

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. sentença apelada pelos próprios e jurídicos fundamentos, inclusive no tocante aos ônus sucumbenciais, mas com a majoração da verba honorária devida ao Patrono da autora para doze por cento (12%) do valor da condenação, “ex vi” do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora