



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429221

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1155034-39.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes BEGONIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e VITACON PARTICIPAÇÕES LTDA, são apelados PSR PARTICIPAÇÃO LTDA e MAGRABE PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso na parte conhecida. 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: **FORO CENTRAL CÍVEL**
APELANTES: **BEGONIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E OUTRO**
APELADOS: **PSR PARTICIPAÇÃO LTDA E OUTRO**

VOTO N.º 27.502

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. Atraso na entrega das obras dos imóveis adquiridos pelos autores. Sentença de procedência. Recursos das rés. Alegação de validade da cláusula 7.1, 'b' dos contratos. Razões dissociadas da sentença que não tem o condão de proporcionar o conhecimento do apelo nesse ponto. Alegação de inoccorrência de atraso na conclusão da obra. Desacolhimento. Entrega das unidades após o prazo de tolerância de 180 dias. Expedição do Habite-se não afasta a mora da vendedora. Súmula 160 do TJSP. Alegação de dificuldades por conta dos efeitos da pandemia de COVID-19. Inadmissibilidade. Multa de 1% sobre o valor pago, por mês de atraso. Admissibilidade. Sentença mantida. Majoração dos honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.
RECURSO NÃO PROVIDO NA PARTE CONHECIDA.

Vistos.

Cuida-se de ação indenizatória fundada em instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, cujo pedido foi julgado procedente na sentença de fls. 455/460 para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento do valor correspondente à multa moratória no total de R\$ 40.900,47, atualizado pela Tabela do TJSP a partir de novembro de 2023 e com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, bem como das custas e honorários advocatícios de 10% do valor da condenação.

Apelam as rés (fls. 463/473), rechaçando a alegação de descumprimento do prazo contratual, pois o contrato prevê expressamente que a obra é considerada finalizada com a emissão do habite-se, que seu deu em 30/09/2022. Asseveram que devem ser consideradas todas as dificuldades que a construção civil atravessou durante o ápice da pandemia COVID-19. Sustentam

que deve prevalecer a cláusula 7.1, b, livremente pactuada pelas partes, na qual traz a incidência de multa penal moratória correspondente a 1,0% ao mês do valor até então pago, para a hipótese de atraso na entrega da unidade, ou seja, inadimplemento da Construtora.

Contrarrazões às fls. 478/484.

É O RELATÓRIO.

Alegam as autoras, na inicial, que em 13.12.2019 celebraram com a primeira ré Instrumentos Particulares de Cessão de Direitos e Obrigações Sobre Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma, por meio dos quais os compromissários compradores originários cederam às autoras a totalidade dos direitos e obrigações decorrentes dos Contratos de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos, tendo como objeto as unidades autônomas nº 520, 620 e 621, todas do empreendimento denominado “Condomínio On Imarés”, mediante o pagamento das importâncias originárias de R\$ 272.200,34 (unidade 520) e R\$ 271.088,19 (unidades 620 e 621), quantias que foram integralmente satisfeitas; que na cláusula 5.1 dos referidos contratos foi estipulado prazo para entrega das unidades até 31.10.2022, admitida sua prorrogação por 180 dias, conforme cláusula 5.1.1, ou seja, até 30.04.2023; que segundo a cláusula 5.3, alínea “b” do Contrato, uma vez descumpridos os prazos, os compradores estariam autorizados a: (i) resolver o Contrato, de pleno direito, obrigando a primeira ré a restituir a quantia paga, devidamente corrigida e acrescida de multa compensatória de 2%, ou; (ii) exigir da primeira ré o pagamento de multa moratória de 1% por mês de atraso, incidente sobre o valor pago, devidamente corrigido, importância devida até a efetiva entrega das chaves; que, todavia, as chaves das unidades somente foram entregues às autoras em 25.08.2023 (unidade 520) e 01.09.2023 (unidades 620 e 621), ou seja, bem depois do exaurimento do prazo originalmente pactuado, inclusive, o termo de tolerância previsto contratualmente; que, assim, exigem o pagamento da multa moratória prevista nos contratos que somadas importam na quantia de R\$ 40.900,47.

Em suas defesas, as rés apresentaram argumentos que foram repetidos nas razões recursais.

O d. juízo a quo julgou procedente o pedido, nos termos relatados.

Nas razões recursais, as apelantes alegam a validade da cláusula 7.1, 'b' dos Contratos, ao argumento de que as apeladas possuíam liberdade contratual para anuir com as cláusulas.

Todavia, não se discute nos autos a validade da referida cláusula e tampouco a imposição de multa aos adquirentes autores.

O artigo 1.010, incisos II e III ordenam que, da apelação, conste a exposição fática e jurídica da insurgência, e as razões do pedido de reforma, o que se justifica pelo fato de que de sua motivação é que se extrai, em regra, a necessidade de reforma ou manutenção do decidido.

Na medida em que o apelo é, por natureza, a ferramenta processual destinada à reforma da sentença, deve o apelante, à obviedade, atacá-la, o que não ocorreu na hipótese.

Neste sentido, se não há correlação ou suficiente motivação entre as razões recursais no que tange à alegação de validade da cláusula 7.1, 'b' dos Contratos e a fundamentação constante da decisão recorrida, evidentemente, o apelo não tem o condão de proporcionar a reforma do julgado.

Sobre o tema, ensinam Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery:

Para que o recurso de apelação preencha o pressuposto de admissibilidade da regularidade formal, é preciso que seja deduzido pela petição de interposição, dirigida ao juiz da causa (a quo), acompanhada das razões do inconformismo (fundamentação) e do pedido de nova decisão, dirigidos ao juízo destinatário (ad quem), competente para conhecer e decidir o

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mérito do recurso, tudo isso dentro dos próprios autos principais do processo. Faltando um dos requisitos formais da apelação, exigidos pela norma ora comentada, não estará satisfeito o pressuposto de admissibilidade e o tribunal não poderá conhecer do recurso. (in “Código de Processo Civil comentado e legislação processual em vigor”, 13ª ed., RT, p. 514).

Além disso, é iterativa a jurisprudência, conforme seguintes arestos desta E. Corte e do C. STJ:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NA RECLAMAÇÃO. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182/STJ E DOS ARTS. 932, III, E 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. (...) II - Razões de agravo interno que não impugnam especificamente os fundamentos da decisão agravada, o que, à luz do princípio da dialeticidade, constitui ônus do Agravante. Incidência da Súmula n. 182 do STJ e aplicação do art. 932, III c/c art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil. III - Agravo interno não conhecido. (AgInt na Rcl 33.504/MG, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 28/06/2017, DJe 01/08/2017)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. CONCURSO PÚBLICO. CANDIDATO APROVADO EM CADASTRO DE RESERVA. PRETENSÃO DE NOMEAÇÃO. EXISTÊNCIA DE VAGAS. PRETERIÇÃO ARBITRÁRIA POR CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS. DENEGAÇÃO DA ORDEM. SUPERVENIÊNCIA LEGAL. EXTINÇÃO DE CARGOS. PROVIMENTO DE TODOS OS CARGOS EXISTENTES. FALTA DE IMPUGNAÇÃO À ESSA MOTIVAÇÃO. DESATENDIMENTO DO ÔNUS DA DIALETICIDADE. 1. Entre a motivação utilizada como fundamento do julgamento e as razões do recurso que impugna tal decisão deve haver relação de congruência, de maneira a permitir que o órgão com competência recursal possa examinar a juridicidade da "ratio decidendi", pena de inobservância do ônus da dialeticidade. 2. Agravo interno não provido. (AgInt no RMS 52.792/PE, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 30/06/2017)

“1. A regularidade formal é requisito extrínseco de admissibilidade da apelação, impondo ao recorrente, em suas razões, que decline os fundamentos de fato e de direito pelos quais impugna a sentença recorrida. 2. Carece do referido requisito o apelo que não faz qualquer menção ao decidido na sentença, abstendo-se de impugnar o fundamento que embasou a improcedência do pedido. 3. É cediço na doutrina que as razões de apelação (fundamentos de fato e de direito), que podem constar da própria petição ou ser oferecidas em peça anexa, compreendem, como é intuitivo, a indicação dos erros in procedendo, ou in judicando, ou de ambas as espécies, que ao ver do apelante viciam a sentença, e a exposição dos motivos por que assim se não de considerar. Tem-

se decidido, acertadamente, que não é satisfatória a mera invocação, em peça padronizada, de razões que não guardam relação com o teor da sentença (Barbosa Moreira, Comentários ao Código de Processo Civil, Volume V. Rio de Janeiro, Forense, 1998, p. 419). 4. Precedentes do STJ: REsp 338.428/SP, 5ª Turma, Rel. Min. Jorge Scartezzini, 28.10.2002; REsp 359.080/PR, 1ª Turma, Rel. Min. José Delgado, 04.03.2002; REsp 236.536/CE, 6ª Turma, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, j. 26.06.2000. 5. Agravo Regimental desprovido". (STJ, AgRg no REsp 1026279/RS, 1ª Turma, Rel. Min. Luiz Fux, j. 04.02.2010).

"1. Constitui pressuposto objetivo de admissibilidade de qualquer recurso a motivação, cumprindo ao recorrente não apenas declinar as razões de seu. inconformismo, mas atacar precisamente os fundamentos que embasaram a decisão recorrida (CPC, art. 514, II)". (STJ, AgRg na SL 106/PB 2004/0099428-9, Corte Especial, Rel. Min. Edson Vidigal, j. 29.06.2005).

Expurgos inflacionários. Caderneta de Poupança. Plano Verão. Procedência da ação. Fase de liquidação de sentença. Sentença que homologa cálculo apresentado pela perita nomeada em substituição. Razões recursais dissociadas da decisão. Descumprimento do artigo 514, II, do CPC/73. Ausência de interesse recursal. Recurso não conhecido. (TJSP; Apelação nº 0244821-24.2008.8.26.0100; Relator Bonilha Filho; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/07/2017; Data de Registro: 28/07/2017)

ACIDENTE DE TRÂNSITO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – RAZÕES DISSOCIADAS DA DECISÃO – DESCUMPRIMENTO DO ART. 514, II, DO CPC (ART. 1.010, II, DO NCPC). Não se deve conhecer da apelação, uma vez que as razões recursais não atacam os fundamentos da sentença, sendo o recurso omisso quanto aos fundamentos de fato e de direito. RECURSO NÃO CONHECIDO. (TJSP; Apelação nº 0013753-68.2011.8.26.0477; Relator Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/07/2017; Data de Registro: 28/07/2017)

Exibição de documentos. Ação de obrigação de fazer. Pretensão à exibição de cópia de documentação referente ao débito que deu causa à negativação. Sentença de extinção. Razões recursais dissociadas da decisão. Descumprimento do artigo 1.010, II e III, do CPC/15. Recurso não conhecido, com determinação. (TJSP; Apelação nº 1048283-72.2016.8.26.0100; Relator Bonilha Filho; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/06/2017; Data de Registro: 09/06/2017)

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. APELAÇÃO. RAZÕES DISSOCIADAS DA DECISÃO. DESCUMPRIMENTO DO ART. 514, II, DO CPC. Não se deve conhecer da apelação, uma vez que as razões recursais não atacam os fundamentos da sentença, sendo o recurso omisso quanto aos fundamentos de fato e de direito. PRELIMINAR REJEITADA. APELAÇÃO NÃO CONHECIDA. (TJSP. Apelação nº 0024420-27.2010.8.26.0032, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Antonio Nascimento, j. 26/06/2013).

Portanto, o recurso, nesse ponto, é manifestamente incognoscível, não merecendo ser conhecido.

No mais, tem-se por inquestionáveis a existência da contratação e a ocorrência de atraso na conclusão das obras das unidades autônomas nº 520, 620 e 621, do empreendimento denominado “Condomínio On Imarés” que deveriam ter sido entregues até 31.10. 2022, admitida a prorrogação por 180 dias, conforme cláusula 5.1.1, ou seja, até 30.04.2023, porém, as chaves das unidades somente foram entregues às autoras em 25.08.2023 (unidade 520) e 01.09.2023 (unidades 620 e 621) ou seja, depois do exaurimento do prazo originalmente pactuado.

A alegada justifica para a prorrogação do prazo para entrega da obra (efeitos negativos da pandemia do Covid-19 e entraves burocráticos), não pode ser caracterizada como fortuito externo, sendo fato previsível na espécie de atividade desenvolvida, caracterizando fortuito interno, cabendo, portanto, responsabilidade pelo descumprimento do prazo.

Nesse sentido, a Súmula 161, deste Egrégio Tribunal de Justiça: “Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos.”

Confirmam-se os julgados:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Cerceamento de defesa não verificado. Juízo de primeiro grau apreciou e valorou os documentos juntados. Imóvel em construção. Atraso na entrega da obra. Rescisão e devolução da integralidade dos valores pagos. Mora comprovada. Cláusula que prevê prazo de tolerância de 180 dias úteis para a entrega do imóvel. Abusividade. Precedente vinculante do TJSP. Tema 1 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000. Ausência de caso fortuito ou força maior. Aplicação da Súmula 164 do TJSP: “Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram res inter alios acta em relação ao compromissário adquirente”. Expedição de habite-se não afasta a mora da ré. Súmula 160 do TJSP. Retorno ao estado anterior.

Inteligência da Súmula 543 do STJ. Excesso de condenação reconhecido. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido. (Ap. 1020062-12.2021.8.26.0001; Relator(a): Gilson Delgado Miranda; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/03/2022).

BEM IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INOCORRÊNCIA. APELO IMPROVIDO. A fundamentação da sentença é suficiente para permitir o exato esclarecimento daquilo que ensejou a emissão do dispositivo, permitindo o pleno exercício do direito de recorrer. E ainda que se reputasse insuficiente a fundamentação, a verdade é que o vício resta superado pela realização deste julgamento (CPC, artigo 1.013, § 3º, IV). BEM IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO. ENTENDIMENTO DA RÉ CONFIGURADA. DISTRATO COM DEVOLUÇÃO DE VALORES EM PARCELAS E DISPONIBILIDADE DE FLUXO DE CAIXA. INADMISSIBILIDADE. DIREITO DOS AUTORES À RESTITUIÇÃO INTEGRAL, INCLUSIVE DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. 1. Restou incontroversa a demora na entrega do empreendimento em razão de paralisação da obra. A alegação de ocorrência de caso fortuito em razão da pandemia covid-19 não é oponível aos consumidores. 2. É certo que o termo inicial da mora da construtora deve ter em conta a extensão do prazo em até cento e oitenta dias, nos termos da Súmula 164 deste Tribunal. Entretanto, esse prazo deve ser contado em dias corridos, sendo abusiva a cláusula que determina sua contagem em dias úteis. 3. Identificada a responsabilidade da demandada pela rescisão contratual, devem as partes retornar ao estado anterior, indenizando-se a parte inocente de todos os gastos e investimentos havidos na conclusão do negócio, em parcela única e imediata. BEM IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. FIXAÇÃO ADEQUADA. RECURSO IMPROVIDO. Tratando-se de responsabilidade contratual, os juros de mora devem ser contados a partir da citação (artigo 405 do Código Civil; artigo 240 do CPC), na forma estabelecida pela sentença. BEM IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. PLEITO DE CONDENAÇÃO DOS DEMANDANTES AO PAGAMENTO DA INTEGRALIDADE DA VERBA SUCUMBENCIAL, EM DECORRÊNCIA DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. INADMISSIBILIDADE. CONDUTA DE RESISTÊNCIA POR PARTE DA RÉ. RECURSO IMPROVIDO. Verificando-se que a ré apresentou conduta de resistência na hipótese dos autos e que não houve sucumbência dos autores, a condenação da demandada ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios decorre de expressa disposição legal (artigos 85, "caput", do Código de Processo Civil) e deve prevalecer. Ap. 1027258-33.2021.8.26.0001; Relator(a): Antonio

Rigolin; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/04/2022).

PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C. C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. Julgamento no estado que atendeu ao preceito contido no art. 355, I, do CPC. Cerceamento de defesa não configurado. Aquisição de frações de unidades imobiliárias em regime de multipropriedade. Promessa de entrega dos imóveis no prazo de sessenta (60) meses a contar do início da construção, com tolerância de cento e oitenta (180) dias úteis. É abusiva a cláusula contratual que estabelece o prazo de tolerância para entrega do imóvel em cento e oitenta dias úteis, devendo a contagem se dar em dias corridos. Aplicação do entendimento firmado no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000 do E. TJSP. Pandemia do COVID-19 que não impediu o prosseguimento das atividades de construção civil no âmbito do Estado de São Paulo. Atraso na entrega dos imóveis verificado. Rescisão contratual por culpa da compromissária vendedora. Cabimento. Obrigação de restituir todos os valores recebidos dos compromissários compradores, sem exceção. Pretensão para retenção a título de sinal e cláusula penal que não se admite, pois a alienante deu causa à rescisão dos contratos. Restituição dos valores que deve ocorrer de uma só vez e não em parcelas. Orientação contida na Súmula nº 543 do C. STJ e na Súmula nº 2 do E. TJSP. Termo inicial da incidência de juros moratórios que é a data da citação, quando a apelante foi constituída em mora. Sucumbência integral da recorrente que impõe a sua condenação exclusiva ao pagamento dos encargos processuais. Recurso desprovido. (Ap. 1028466-86.2020.8.26.0001; Relator(a): Dimas Rubens Fonseca; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 21/03/2022).

COMPRA E VENDA. ATRASO. RESCISÃO C/C RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. Insurgência de contra sentença de procedência. Manutenção. Atraso verificado. Entrega, já contados os 180 dias de tolerância, prevista para maio de 2018. Dificuldades administrativas não afastam a sua responsabilidade da vendedora. Inexistência de caso fortuito ou de força maior. Súmula 161, TJSP. Pandemia, no mais, que não suspendeu a construção civil e só teve início em março de 2020. Devolução integral determinada, de uma só vez, com juros a partir da mora, ou seja, da citação. RECURSO NÃO PROVIDO. (Ap. 1021086-35.2021.8.26.0564; Relator(a): Carlos Alberto de Salles; Comarca: São Bernardo do Campo; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 25/02/2022).

“... não se pode olvidar que as medidas sanitárias impostas em razão da pandemia de Covid-19 não impediram a continuidade das obras de construção civil, atividade considerada como essencial. Ou seja, na hipótese, não há qualquer notícia de que a obra em questão tenha sido efetivamente obstada por qualquer medida sanitária imposta pelo Poder Público” (Ap. 1031047-92.2020.8.26.0577, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 25-02-2022, rel. Des. Moraes Pucci).

A expedição do Habite-se em 30/09/2022 não tem o condão de afastar a mora da vendedora/incorporadora, conforme entendimento da Súmula 160 deste Tribunal: “A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.”

O contrato prevê expressamente pagamento de indenização em favor do comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel, correspondente à multa de 1% sobre o valor pago, por mês de atraso:

Não havendo justificativa plausível para o atraso na entrega das obras de infraestrutura, deve ser mantida a responsabilização das rés.

Confirmam-se os julgados envolvendo a mesma obra:

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA RÉ. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. CONFIGURAÇÃO DE MORA CONTRATUAL. Obtenção do "habite-se" dentro do prazo de tolerância não afasta o inadimplemento, ante a não disponibilização física do imóvel ao comprador. Entrega das chaves apenas em 17.05.2024, após o ajuizamento da ação. Súmula 160 do TJSP. Cabimento da indenização por lucros cessantes. Precedente do STJ (Tema 996) e Súmula 162 do TJSP. Incidência da multa moratória contratualmente prevista. DESPESAS DE CONDOMÍNIO E IPTU. DEVOLUÇÃO DEVIDA. Cobrança anterior à entrega das chaves. Inadmissibilidade. Encargos que recaem sobre a incorporadora até a imissão na posse pelo adquirente. Precedentes do STJ e desta Corte. Sentença mantida. Recurso da ré a que se NEGA PROVIMENTO.

(TJSP; Apelação Cível 1142871-27.2023.8.26.0100; Relator (a): Fatima Cristina Ruppert Mazzo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2025; Data de Registro: 08/04/2025)

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS – Contrato de compromisso de compra e venda de imóvel – Sentença de parcial procedência – Apelação da ré – Alegação de incorrência de atraso na conclusão da obra – Desacolhimento – Entrega da unidade após o prazo de tolerância de 180 dias - Expedição do Habite-se não afasta a mora da vendedora – Súmula 160 do TJSP - Dificuldades decorrentes da pandemia da Covid-19, como falta de materiais de construção e de mão de obra, não configuram caso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fortuito ou força maior – Súmula 161 do TJSP - Atraso na entrega do imóvel verificado - Indenização devida - Multa de 1% sobre o valor pago, por mês de atraso – Admissibilidade - Previsão expressa - Verificado o inadimplemento contratual por parte da vendedora, esta responde pelo pagamento das despesas com IPTU, condomínio, água e esgoto, no período da mora – Precedentes – Sentença mantida – RECURSO IMPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1137771-91.2023.8.26.0100; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2024; Data de Registro: 26/09/2024)

Deve, pois, ser mantida a r. sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos e por aqueles que ora lhe são acrescidos.

Face ao disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios devidos pelos autores aos patronos das rés são majorados para 12% (doze por cento) do valor da condenação.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso na parte conhecida.**

ALFREDO ATTÍE
Relator