

**VOTO Nº: 41409**

**Apelação Nº 1055596-55.2014.8.26.0100**

**COMARCA: São Paulo**

**Aptes/Apdos:** [REDACTED]

**Apelado/Apelante: Terrara Pavão Spe Empreendimento Imobiliario Ltda**

*APELAÇÃO. Redistribuição pela Resolução OE nº 737/2016 e Portaria nº 02/2017 do TJ/SP.*

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.*

*Imóvel na planta.*

*(1) PRELIMINAR PRESCRICIONAL:*

*Acolhida, em parte, quanto à pretensão de restituição da comissão de corretagem da taxa SATI, pois superado o lapso trienal entre a data de seu pagamento e da propositura da demanda (art. 206, § 3º, IV, c.c. art. 269, IV, seg, fig., CPC/1973; cf. REsp nº 1.551.956/SP). As demais pretensões autorais, por derivarem da mora construtiva (verificada em dezembro/2011), escapam ao lapso extintivo.*

*(2) MORA CONSTRUTIVA: Configurada, por culpa da requerida, a partir da superação do lapso de tolerância contratual. Mora que se estendeu de 28.12.2011 até 27.06.2013, quando os autores foram imitidos na posse do imóvel (Tese nº 01 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 e Súmulas nº 160 e 161, TJ/SP).*

*(3) ENCARGOS MORATÓRIOS: Devida a fluência da correção monetária, cf. reconhecido em Primeiro Grau, com observância do IGP-M após o “habite-se”, nos termos do contrato, vetadas outras consequências moratórias em prol da ré, que deu causa ao atraso construtivo (Jurisprudência do STJ; Tese nº 08 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 e Súmula nº 163, ambas do TJ/SP).*

*(4) DANOS MATERIAIS: devida sua indenização, por culpa da construtora em mora, consistente no pagamento de:*

*(4.1) Lucros cessantes: O atraso da prestação de entrega de imóvel gera obrigação do(a)s alienante(s) indenizar o(s) adquirente(s) pela privação injusta do uso do bem, arbitrada, no caso, em 0,8% do valor atualizado do contrato (e não do imóvel, como constou da r, sentença), por mês, com atualização monetária e juros de mora (Tese nº 05, IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000). Acolhimento do recurso da requerida para alteração da base de cálculo;*

*(4.2) Danos emergentes: também a serem restituíveis, com correção monetária e juros de mora, nos termos do voto, consistentes em:*

*(4.2.1) Reparos realizados no imóvel: devidamente demonstrados pelos autores e não criticados, em contraprova (apenas em argumentos), pela demandada;*

*(4.2.2) repasse das despesas da especificação do condomínio: legalidade somente após a imissão do compromissário comprador na posse do bem. Restituição necessária de todas as parcelas anteriores a tal marco.*

*(5) DANO MORAL: Existência de prova de lesão dessa ordem, a ensejar indenização, bem arbitrada em R\$ 10.000,00 pelo juízo singular.*

*(6) ÔNUS SUCUMBENCIAIS: face à preponderância de sua sucumbência (art. 21, par. ún., CPC/1973), passam integralmente para a requerida, em especial a verba honorária, de 10% do valor atualizado da condenação. Doutrina e jurisprudência (do STJ e desta Corte). Acolhida, em parte, a preliminar de prescrição (quanto à pretensão de restituição da comissão de corretagem e da taxa SATI),*

**DÁ-SE PROVIMENTO, EM PARTE, AOS RECURSOS**