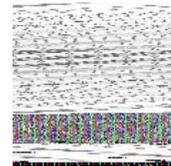




PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO



**Registro: 2021.0000859673**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível [REDACTED]  
[REDACTED], da Comarca São Paulo, em que é Apelante: KALLAS OURO  
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Apelados: [REDACTED]

Interessado: FREMA CONSULTORIA (Delforte Empreendimentos Imobiliários Ltda)

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 THEODURETO CAMARGO (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E SALLES ROSSI.

São Paulo, 21 de outubro de 2021.

BENEDITO ANTONIO OKUNO  
**Relator**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº [REDACTED]

Apelante: **KALLAS OURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Apelados: [REDACTED] v

Interessado: **FREMA CONSULTORIA (Delforte Empreendimentos Imobiliários Ltda)**

Comarca: **São Paulo**

Voto nº **4741**

ACÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Contrato de compromisso de compra e venda de imóvel – Sentença de procedência parcial – Apelação da ré - Atraso na entrega do imóvel verificado - Lucros cessantes – Viabilidade – Súmula 162 deste Tribunal – Taxa mensal de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, devida no período do atraso – Cobrança de correção monetária em periodicidade mensal – Inadmissibilidade – Periodicidade que deve ser anual – Inteligência das Lei nºs 9.069/1995 e 10.192/2001 – Restituição devida – Cobrança de juros após a conclusão da obra – Inadmissibilidade - Adoção da tese sedimentada por este Tribunal de Justiça, no julgamento do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 (Tema 06) – Devolução devida - Pagamento de IPTU e despesas de condomínio somente devido após a imissão na posse pelos compradores – Taxa SATI - Arguição de ilegitimidade passiva – Desacolhimento – Legitimidade passiva da incorporadora para restituição de valores desembolsados a título de taxa SATI – Entendimento de recurso repetitivo – Condenação solidária da apelante mantida - Danos morais configurados pelo atraso na entrega do imóvel – Além disso, autores marcaram casamento contando com a entrega do imóvel na data prevista, o que não ocorreu – Sentença mantida – Honorários majorados – **RECURSO IMPROVIDO.**

Vistos.

Apelação contra sentença que julgou a ação de indenização por danos materiais e morais parcialmente procedente para “(i) condenar a

*requerida ao pagamento de indenização por danos materiais, no valor de 0,5% sobre o valor efetivamente pago e quitado pelos compradores, atinente a um mês de atraso na entrega da obra, devidamente atualizados de acordo com a tabela prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e com a incidência de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, e (ii) condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), atualizado de acordo com a tabela prática do E. TJSP, a partir da data do arbitramento (Súmula 362, do STJ), e com a incidência de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação; (iii) condenar a requerida à devolução integral do valor pagos pelos autores a título de juros remuneratórios incidentes sobre as parcelas, atualizadas de acordo com a tabela prática do E. TJSP, a partir do pagamento, e com a incidência de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação (iv) condenar a requerida à restituição dos valores pagos pelos autores, a título de despesas condominiais e IPTU antes da efetiva imissão na posse, atualizadas de acordo com a tabela prática do E. TJSP, a partir da data do dispêndio e com a incidência de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação; (v) condenar a requerida à restituição dos valores cobrados a título de correção monetária, nos termos da fundamentação, atualizadas de acordo com a tabela prática do E. TJSP, a partir do pagamento, e com a incidência de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, (vi) condenar a requerida e a empresa chamada ao processo, à restituição simples dos valores pagos a título de taxa SATI, devidamente atualizado desde o dispêndio de acordo com a tabela prática do E. TJSP, e com a incidência de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação” (fls. 575/576).*

Sustenta a ré-apelante que a entrega das chaves ocorreu após o pagamento do saldo devedor, em 28/01/2015, de modo que não há que se falar em indenização por atraso, pois a entrega das chaves seguiu previsão contratual. Pretende afastar os lucros cessantes, asseverando que a mora foi dos apelados. Alega não haver ilegalidade na cobrança de juros sobre os valores das parcelas e entende ser indevido o congelamento da correção monetária, que se trata de mera recomposição do valor da moeda. Argumenta ainda que a Tabela Price é legal, mas não chegou a ser

utilizada, que não ocorreu capitalização dos juros, é legal a taxa contratada de 1% ao mês, ao passo que o índice de correção monetária utilizado foi o INCC e não o IGPM. Enfatiza que não é parte legítima para responder pela devolução do valor da taxa SATI e afirma que é dos compradores a responsabilidade pelo pagamento do IPTU e despesas condominiais. Por fim, visa afastar a indenização por danos morais.

Recurso tempestivo, com preparo e contrarrazões dos autores (fls. 615/626).

**É o relatório.**

Trata-se de ação de indenização fundada em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel.

De acordo com o item 9 do Quadro Resumo (fls. 67), a conclusão da obra estava prevista para julho de 2014.

É certo que, nos termos da Súmula 164 deste Tribunal de Justiça, o prazo de tolerância não pode ser superior a 180 dias:

*“É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.”*

Assim, contando-se o prazo de tolerância de 180 dias expressamente contratado, o término do prazo ocorreu em janeiro de 2015. Contudo, a entrega das chaves ocorreu em 27/02/2015, conforme termo de recebimento de chaves e transferência de posse (fls. 328).

No caso, a expedição do Habite-se em 21/10/2014 (fls. 330), ou seja, dentro do prazo de tolerância de 180 dias, não afasta a mora da ré, de acordo com o entendimento da Súmula 160 deste Tribunal:



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*“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.”*

E mesmo que o contrato de financiamento imobiliário tenha sido firmado em 28/01/2015 (fls. 232), a ré não esclareceu o motivo da entrega das chaves quase um mês depois, em 27/02/2015.

Ante a existência de atraso na entrega do imóvel, de rigor o reconhecimento referente aos lucros cessantes, independentemente do uso a que o bem se destina, pois insertos no prejuízo dos compradores pela privação do uso da unidade, que não receberam no prazo, aplicando-se o teor do enunciado na Súmula 162, abaixo transcrita:

Súmula 162 –TJSP – *“Descumprido o prazo para 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”.*

O mesmo já se decidiu em IRDR (Tema 05):

*“O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada.”* (IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Turma Especial da Primeira Subseção de Direito Privado. Relator Francisco Loureiro. Julgado em 02/10/2017).

Esta Câmara tem entendido que o percentual deverá

corresponder a 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, por equivaler à medida de um aluguel, e deverá compreender o período do atraso, ou seja, do término do prazo de tolerância (31/01/2015) até a data da entrega das chaves (27/02/2015).

Nesse sentido:

*“IMÓVEL - Compromisso de compra e venda - Atraso na entrega da obra - Abusividade de cláusula que qualifica o prazo de entrega como meramente estimativo, e o vincula à obtenção do financiamento - Artigo 51, IV, do CDC - Responsabilidade da ré a partir do final do prazo de tolerância - Fixação dos lucros cessantes no percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato - Taxa de evolução de obra - Legitimidade da ré - Caráter indenizatório - Correção monetária - Aplicação da variação do INCC até o prazo de entrega - Após, utilização da variação do IGPM até efetiva entrega - Dano moral não configurado - Recurso provido em parte.”* (Apelação nº 1020650-10.2017.8.26.0114, Rel. Des. Mônica de Carvalho, j. 29.08.2019)

Sobre a correção monetária, prevê a cláusula 3ª, item 6:

*“(6) Conforme autoriza a Lei nº 10.931/04, a aplicação e cobrança do valor da correção monetária serão efetuadas mensalmente”.* (fls. 69)

O art. 28 da Lei nº 9.069/1995 prevê que a correção monetária terá periodicidade anual:

*“Art. 28. Nos contratos celebrados ou convertidos em REAL com cláusula de correção monetária por índices de preço ou por índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados, a periodicidade de aplicação dessas cláusulas será anual. § 1º É nula de pleno direito e não surtirá nenhum efeito cláusula de correção monetária cuja periodicidade seja inferior a um ano.”*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A periodicidade anual também está prevista na Lei nº 10.192/2001, nestes termos:

*“Art. 2º É admitida estipulação de correção monetária ou de reajuste por índices de preços gerais, setoriais ou que reflitam a variação dos custos de produção ou dos insumos utilizados nos contratos de prazo de duração igual ou superior a um ano. § 1º É nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste ou correção monetária de periodicidade inferior a um ano.”*

Ainda, conforme disposto na Lei nº 10.931/2004, a periodicidade mensal é permitida quando o prazo mínimo previsto no contrato é de 36 meses. Veja-se:

*“Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.”*

No caso, o contrato de promessa de compra e venda foi celebrado em 20/04/2014 (fls. 120) e a conclusão da obra estava prevista para julho de 2014.

Evidente, portanto, que não houve estipulação de prazo mínimo de 36 meses.

Logo, vedada a periodicidade mensal da correção monetária prevista no contrato.

Em relação à cobrança de juros, há previsão na cláusula 3ª, item 12:

*“(12) Fica convencionado que todas as prestações vincendas a partir da concessão do Alvará de Conclusão das Obras (“Habite-se” ou da entrega da posse mesmo que precária, o que antes acontecer), serão acrescidas de juros calculados pela Tabela Price, a base de 1% (um por cento) ao mês”. (fls. 70)*

Nos termos da tese sedimentada por este Tribunal de Justiça, no julgamento do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 (Tema 06):

*“É ilícito o repasse dos “juros de obra”, ou “juros de evolução de obra”, ou “taxa de evolução da obra”, ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância”.*

Sendo assim, subsiste a condenação da ré a devolver os valores da correção monetária e juros cobrados indevidamente.

O pagamento do IPTU e das despesas de condomínio é de responsabilidade da ré, pois é a posse da unidade o fato gerador de sua cobrança, não sendo possível imputar aos adquirentes de uma unidade o ônus de arcar com essas despesas antes de usufruírem dos serviços prestados. Ao revés, as cobranças efetuadas antes da imissão na posse constituiriam enriquecimento ilícito da construtora.

É o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

*“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PAGAMENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. EFETIVA EMISSÃO NA POSSE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DESTA CORTE. SÚMULA Nº 83/STJ. 1. O reconhecimento da responsabilidade do promissário comprador pelo pagamento dos débitos condominiais exige, segundo a orientação do Superior Tribunal de Justiça, a efetiva imissão na posse do imóvel. 2. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte, tem incidência a Súmula nº 83/STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras. 3.*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1502219/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, 3ª Turma, julgado em 02/06/2015, DJe 10/06/2015)."*

Sobre a devolução do valor da taxa SATI, não tem razão a apelante quanto à arguição de ilegitimidade passiva.

A matéria que foi sedimentada em entendimento do STJ de recurso repetitivo, conforme segue:

*"Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor." (REsp 1.599.511/SP).*

Logo, fica mantida a condenação solidária da apelante à devolução do valor da taxa SATI.

Em relação aos alegados danos morais, é evidente que o mero inadimplemento contratual, ordinariamente, não ensejaria o dever de indenizar. Ocorre que, no caso em análise, além do atraso na entrega das chaves, os autores marcaram casamento contando com a entrega do imóvel na data prevista, o que não ocorreu, como se viu.

Evidente que os fatos narrados causaram transtornos e incômodos que ultrapassam o mero aborrecimento, sendo devida a indenização por danos morais no valor de R\$ 1.000,00.

Nessas condições, fica mantida a sentença por seus próprios fundamentos.

Em razão do trabalho desenvolvido em grau de recurso, os honorários devidos pela apelante ao advogado dos autores são majorados para 20%



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sobre o valor da condenação (art. 85, § 11, do CPC).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO**  
ao recurso.

**BENEDITO ANTONIO OKUNO**

Relator