



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2017.0000685736

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1033536-54.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARISA ROSANGELA BORZACHINI, são apelados SW05 SAMAMBAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e STUHLBERGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 MAIA DA CUNHA (Presidente sem voto), HAMID BDINE E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 12 de setembro de 2017.

Natan Zelinschi de Arruda

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível n.º 1.033.536-54.2015.8.26.0100

Apelante: MARISA ROSANGELA BORZACHINI

**Apelados: SW05 SAMAMBAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
 SPE LTDA. E OUTRO**

Comarca: SÃO PAULO

Voto n.º 36.709

Revisão contratual cumulada com indenização. Aquisição de imóvel em construção. Alegação de atraso na entrega da obra que não se caracterizara. Prorrogação de prazo de 180 dias tem validade e eficácia, pois leva em consideração as vicissitudes da construção civil. Apelante já se tornara inadimplente, uma vez que deixara de pagar as parcelas correspondentes no período em que a apelada cumpria integralmente o pactuado. Desfazimento apto a sobressair. Pretensão da recorrente de congelamento do saldo devedor não tem consistência. Expressão numérica da moeda não é pena. Substituição do INCC pelo IGPM não tem suporte, haja vista a ausência de descumprimento do ajustado por parte do apelado. Pagamento pelo prazo em que o imóvel ficara à disposição da apelante envolvendo IPTU e taxas condominiais deve sobressair. Pretensão de que a vendedora se obrigasse a financiamento direto caracteriza manifestação aleatória. Quitação do preço ficara por conta exclusiva da compradora. Pretensão da apelante é a busca do enriquecimento sem causa, o que não pode preponderar. Simples relação de consumo não origina supedâneo para as verbas pleiteadas pela recorrente. Compensação entre as verbas a serem restituídas e as serem indenizadas deve



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prevalecer. Devido processo legal observado. Sentença clara e precisa, além de devidamente fundamentada. Julgador não está obrigado a responder quesitos, quando já tenha apresentado a fundamentação para a decisão respectiva. Apelo desprovido.

1. Apelação interposta tempestivamente com base na r. sentença de págs. 561/587, aclarada pelos embargos de págs. 611/613, que julgou procedente em parte ação de rescisão contratual, cumulada com devolução de valores pagos e indenização, envolvendo aquisição de imóvel em construção.

Alega a autora que a sentença merece reforma, pois a construtora atrasou na entrega do imóvel injustificadamente, não podendo se falar de prazo de tolerância de 180 dias, sendo que a alegação de escassez de mão de obra não autoriza a utilização do referido prazo. Expõe que a data para o pagamento da parcela vencida em junho de 2012 fora prorrogada até a efetiva entrega das chaves, ocorrendo erro de premissa, uma vez que a sentença fez constar que a recorrente não poderia exigir o implemento da outra parte sem ter cumprido a sua obrigação na avença. Destaca que a entrega do imóvel estava avençada para 30 de junho de 2012, mas o imóvel só fora concluído em outubro de 2013, quando aprovada a última vistoria, não cabendo, assim, o pagamento da parcela na entrega das chaves. Apresentou aspectos fáticos sobre os valores correspondentes, além de explicações por parte da vendedora que se apresentavam vagas e inconsistentes, ressaltando que pagara absolutamente em dia todas as parcelas vencidas antes do atraso da obra, tanto que pugnara pela realização de perícia contábil. Declara que se trata de sentença nula e notória contradição, não enfrentando questões sobre cobrança de juros antes da entrega das chaves, incidência do IGPM após 30 de junho de 2012, congelamento do saldo do preço no período de atraso na entrega do imóvel, aplicação de correção monetária anual e não mensal, desconto pela indenização devida, reportando-se a outras ementas de acórdãos. Salienta, ainda, que nunca



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recebeu as chaves do imóvel, portanto, nunca fora imitada na posse, sendo assim indevida a condenação no pagamento de taxas condominiais e IPTU, haja vista disposição contratual abusiva e ilegal, com destaque para contrato de adesão. Por último reitera a nulidade absoluta da sentença, destacando a falta de provas, pleiteando a multa contratual, com a procedência da ação de revisão.

O recurso foi contra-arrazoado, rebatendo integralmente a pretensão da apelante, págs. 673/684.

É o relatório.

2. A r. sentença apelada merece ser mantida.

A prorrogação do prazo de 180 dias nos contratos de aquisição de imóvel em construção tem validade e eficácia, pois leva em consideração as vicissitudes da construção civil, portanto, não necessita de fato específico para que sobressaia, o que tem amplo entendimento jurisprudencial.

O E. Tribunal de Justiça de São Paulo já sumulou a matéria:

“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.”
 (Súmula 164).

Desta forma, o pactuado apontava entrega em junho de 2012, mas com a prorrogação do prazo por 180 dias, fora estendido para dezembro de 2012. Ocorre, no entanto, que a apelante deixara de pagar as parcelas correspondentes no período em que a vendedora não se encontrava inadimplente cronologicamente falando, portanto, quem se encontrava inadimplente era a recorrente.

Assim, a pretensão das apeladas de substituição do INCC pelo IGPM ou índice correlato não tem consistência, bem como a busca de congelamento do saldo devedor configura manifestação aleatória, sem nenhuma fundamentação, não passando de mero desejo, uma vez que a correção monetária não é pena, mas somente leva em consideração a expressão numérica da moeda.

Além disso, o que efetivamente pleiteia a apelante é a busca



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do enriquecimento sem causa, haja vista que deixara de observar o ajustado e vem em juízo pleitear vantagem indevida. Se existisse alguma divergência abrangendo valores, que efetivasse a consignação do que entendesse incontroverso, no entanto, optou por apresentar itens que não têm pertinência com a situação fática, e de forma genérica e superficial faz referência de que o caso exigia perícia contábil, mas não identifica um único item que necessitasse de prova técnica.

No mais, a apelante sequer demonstrou condições de pagar o preço contratado, pois fizera referência de obrigação da vendedora de financiar a aquisição do bem, mas não apontara nenhum dispositivo contratual que desse supedâneo à sua pretensão, tanto que a pág. 16 consta pagamento alternativo através de liberação do FGTS ou financiamento junto a agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação ou qualquer entidade de crédito.

Caberia à própria adquirente optar de que forma quitaria o preço, não havendo nenhuma vinculação da vendedora em relação ao mencionado tópico, porém, sempre visando a vantagem indevida, também atribuiu à apelada a pretensa obrigação, como constou da inicial, pág. 10, item 'c', a ponto, inclusive, de requerer financiamento direto, configurando, assim, pedido sem respaldo, caracterizado como mero desejo somente.

De outra banda, deve prevalecer a indenização pelo prazo em que o imóvel ficara bloqueado para comercialização, haja vista que o procedimento da apelante inviabilizou a alienação do bem no aludido período, o que ocasionou prejuízos à vendedora, uma vez que no lapso cronológico pertinente tivera que suportar as despesas de condomínio e tributos, e quem dera causa a tanto fora a recorrente.

Deste modo, a verba reparatória correspondente deve sobressair, e o fato de não ter exercido a posse direta, por si só, é insuficiente, uma vez que no transcurso do feito a recorrida não pudera dispor da coisa, além de suportar os custos pertinentes, portanto, a compensação de verbas a serem restituídas e as indenizatórias deve sobressair.

Destarte, nada existe para ser alterado na sentença em exame,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que se apresenta clara e precisa, além de devidamente fundamentada, pois não cabe ao julgador responder quesitos ou se referir ponto a ponto sobre os textos legais adotados quando já tenha apresentado a fundamentação para a decisão respectiva.

4. Em decorrência do desfecho da ação, majora-se a verba honorária para 20% do valor da causa, em observância ao artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

5. Com base em tais fundamentos, **nega-se provimento ao apelo.**

NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA

RELATOR

R260