



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2019.0000558182

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º 1031962-88.2017.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante SILVERSTONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e Interessado ISO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, são apelados JAMES MEQUES e ALINE HAIDEE ROCHA MASCARENHAS,

ACORDAM, em 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GILBERTO LEME (Presidente), MORAIS PUCCI E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 15 de julho de 2019.

Gilberto Leme
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação n.º 1031962-88.2017.8.26.0564

Comarca: São Bernardo do Campo
Apelante: Silverstone Empreendimentos Imobiliários
SPE Ltda.
Apelados: James Meques e outro

Juiz sentenciante: Leonardo Fernando de Souza Almeida

BEM IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA QUE ESTABELECE O PRAZO INICIAL PARA CONTAGEM DA ENTREGA DAS CHAVES À CELEBRAÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. EMPREENDIMENTO FINANCIADO POR CRÉDITO ASSOCIATIVO. DEPENDÊNCIA DE CERTO NÚMERO DE MUTUÁRIOS E APROVAÇÃO DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. CONSUMIDORES EM CONDIÇÃO DE IGUALDADE. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INOCORRÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

VOTO N.º 24.151

Trata-se de recurso de apelação interposto à r. sentença de fls. 379/387 que em ação de indenização por danos materiais e morais julgou procedente em parte a pretensão inicial para declarar a nulidade do item IV do quadro resumo do instrumento particular do contrato de compra e venda de imóvel; condenar as rés,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

solidariamente, a pagar indenização por lucros cessantes aos autores em valor correspondente a 0,5% por mês sobre o preço estabelecido para o imóvel no contrato (corrigido pelos índices da tabela prática a partir da celebração do contrato até cada mês de vencimento da parcela aqui reconhecida), a partir de 1.º.12.2015 até a data do habite-se, em parcela única, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação; e, condenar as requeridas, solidariamente, a pagar aos requerentes a importância única de R\$10.000,00, a título de danos morais, corrigidos desde a data desta sentença pela tabela prática do TJSP e com juros de mora de 1% ao mês, devidos a partir da citação. Pela sucumbência mínima dos autores, as rés arcarão solidariamente com as custas e as despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Recorre a corré Silverstone Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda., sustentando que em ação civil pública n.º 1007851-45.2014.8.26.0564 foi reconhecida pela 2.ª Câmara de Direito Privado desta Egr. Corte a legalidade do prazo para a entrega das chaves do imóvel adquirido pelos autores e ausência de descumprimento contratual por sua parte. Alega que se considerada eventual abusividade da cláusula atrelada à entrega do apartamento, a qual prevê a contagem do prazo da entrega do imóvel a partir da obtenção do financiamento imobiliário, o que viola os princípios da segurança jurídica, da função social e da força obrigatória dos contratos, deve-se levar em conta que os adquirentes ao financiarem tal bem junto à Caixa Econômica Federal ratificaram expressamente a sua vontade de continuar com o negócio ora analisado, inclusive



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

em relação ao termo inicial do prazo para entrega das chaves. Defende não ter descumprido sua obrigação contratual, pois respeitou o prazo estipulado e aceito pela parte contrária; que a modalidade de crédito associativo depende de quantidade mínima de contratos individuais para financiamento do empreendimento e que os demandantes não quitaram de forma integral o saldo devedor, o que exclui a pretensão de indenização por lucros cessantes. Entende que o ocorrido não ensejou abalo extrapatrimonial a ser indenizado.

Recurso interposto em 11.3.2019, tempestivo pela publicação da r. sentença em 14.2.2019, preparado e respondido.

É o relatório.

A discussão dos autos versa a respeito da ocorrência ou não de descumprimento contratual por parte da incorporadora e construtora, ora rés, em relação ao prazo de entrega do empreendimento que os autores adquiriram uma unidade autônoma por meio de contrato de compra e venda financiado sob a modalidade de crédito associativo.

Pois bem. Ajustaram as partes em tal negócio jurídico que a data prevista para o início das obras para construção do empreendimento seria 1.º.6.2013 e a data prevista para a entrega das chaves vinte e quatro meses após a assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, prorrogável por mais cento e oitenta dias. (fl. 29).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Os autores afirmam abusividade naquela cláusula por condicionar o prazo de contagem para a entrega das chaves a outro negócio jurídico.

Respeitada a convicção do d. magistrado, não se verifica abusividade na estipulação da data de início do prazo para entrega das chaves após a contratação do mútuo bancário junto à Caixa Econômica Federal, porque o empreendimento foi erigido por meio o chamado "crédito associativo", o qual necessita de intervenção de uma instituição financeira para viabilizar a obtenção de recursos destinados à construção da obra e depende de determinado número de adquirentes-interessados em assinar contrato de financiamento.

Conforme esclarecido pela apelante, os parâmetros de número mínimo de participantes e a análise de seus perfis para abertura de crédito é exclusivo da instituição financeira, pelo que não depende da incorporadora e da construtora o implemento das condições necessárias para o início da obra.

Além disso, foi decidido na ação civil pública n.º1007851-45.2014.8.26.0564 em acórdão proferido pela 2.^a Câmara de direito Privado, que não transitou em julgado, que o prazo estabelecido foi único a todos os mutuários, de redação clara e precisa e não colocou nenhum deles em situação de desvantagem em relação a outro

Aliás, pertinente a transcrição da fundamentação do acórdão sob relatoria do i. Des. Francisco



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Loureiro: "(...) distinguem-se os contratos de compromisso de compra e venda regulados somente pela Lei n. 4.591/64, objeto de financiamento privado a taxas de mercado, e os contratos de compromisso de compra e venda regulados e objeto de financiamento pelo Programa Minha Casa Minha Vida PMCMV (Lei n.11.977/2009, Instrução Normativa n. 35/2012, do Ministério das Cidades, e Resolução n. 723/13, do CCFGTS).

Nos primeiros, o financiamento somente é tomado pelo adquirente após a conclusão da obra, instituição do condomínio edilício e atribuição da unidade autônoma, esta ofertada em garantia ao agente financeiro credor. Durante a obra, eventual financiamento é tomado pela construtora/incorporadora.

Nos segundos, admite-se que o financiamento seja contraído diretamente pelo adquirente junto à CEF ou outras instituições financeiras no início ou no curso das obras do empreendimento, antes de sua conclusão e instituição do condomínio edilício.

Ainda nesse segundo grupo, normalmente o adquirente despende quantia módica de sinal e início de pagamento, ou às vezes nem isso. Para a viabilização do empreendimento mediante financiamento junto à Caixa Econômica Federal, faz-se necessária a reunião de número mínimo de contratos de compromisso de compra e venda firmados. Somente depois de atingido determinado patamar de vendas é que a alienante consegue obter o financiamento necessário para a consecução do empreendimento.

Essa a razão pela qual a fixação do prazo de entrega com termo inicial a partir da obtenção do financiamento, se estipulada de modo claro e objetivo, mostra-se adequada à própria operação econômica entabulada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

entre as partes e o agente financeiro, desde que não ultrapasse seis meses contados do registro da incorporação.” (Apelação n.º 1000979-93.2015.8.26.0009)

De se consignar ainda que a cláusula de tolerância de cento e oitenta dias para a entrega de imóveis é válida, e não constitui cláusula abusiva quando avençada pelas partes, neste sentido a Sumula 164 do TJSP: “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”.

Confira-se, também, recente julgado neste sentido proferido por este Egr. Tribunal:

“APELAÇÃO - Compromisso de compra e venda - Indenização por danos materiais e morais - Empreendimento financiado por crédito associativo -. Validade da cláusula que estabelece como termo inicial do prazo de entrega, a data da celebração do contrato de financiamento - Entrega condicionada a quitação do preço -Possibilidade - Inadimplemento contratual não configurado - Lucros cessantes indevidos - Indenização por dano moral indevida - Cobrança de taxa de ligação - Incabível - Abusividade da transferência do encargo ao consumidor - Sentença parcialmente reformada - Recurso parcialmente provido.” (Apelação 1010780-46.2017.8.26.0564, Rel. Herta Helena de Oliveira, 2.ª Câmara de Direito Privado, j. 18.6.2019)

Desse modo, não há abusividade da cláusula IV, item “B” a ser declarada e considerando que o empreendimento foi entregue em março 2017, dentro do prazo contratado, não se há de falar em descumprimento contratual, pelo que a r. sentença merece reforma para o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

fim de julgar improcedentes os pedidos iniciais.

Pelo meu voto, dou provimento ao recurso e em virtude da sucumbência dos autores, arcarão eles com o pagamento das custas e das despesas processuais, além dos honorários advocatícios, estes fixados em 15% sobre o valor da causa atualizado desde a propositura e acrescido de juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

GILBERTO LEME
Relator