



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

149

5

ACÓRDÃO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº



03231901

Vistos, relatados e discutidos estes autos de
Apelação n° [REDACTED], da Comarca de São Paulo,
em que é apelante [REDACTED] sendo apelado [REDACTED].

ACORDAM, em 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 CAETANO LAGRASTA (Presidente),
RIBEIRO DA SILVA E LUIZ AMBRA.

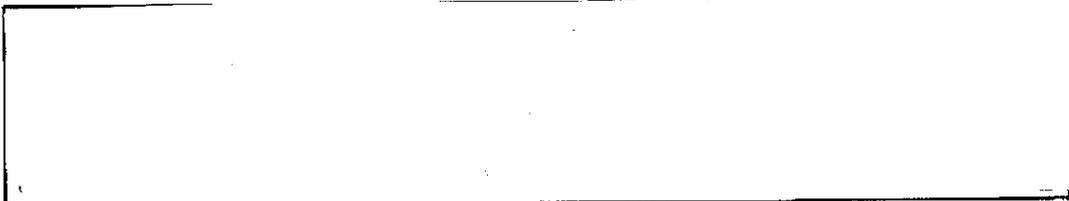
São Paulo, 20 de outubro de 2010.

CAETANO LAGRASTA
PRESIDENTE E RELATOR

149



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Atraso na entrega da unidade. Indenização. Fixação de uma taxa de aluguel pelos meses que ultrapassaram o limite da data inserida no contrato. Alegações como: demora da Municipalidade em conceder alvará para o corte de árvores, atrasos da empresa que fornecia esquadrias de alumínio, pedidos de alterações nas unidades autônomas, não podem ser considerados como imprevisíveis. Risco do empreendimento. Sentença mantida. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de indenização movida por [REDACTED] em face de [REDACTED]

A r. sentença de fls. 426/431, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente o pedido para condenar as requeridas a pagar indenização correspondente a 2/3 do valor locativo do imóvel entregue com atraso, avaliado em R\$ 9.300,00 por mês, observados os 17 meses de atraso na entrega(06/2003 a 10/2004), valores que deverão ser corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, desde o vencimento de cada aluguel com incidência de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, bem como ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da condenação. Embargos de Declaração opostos pela [REDACTED] (fls.434/436). Acolhidos pela decisão de fl. 439, para constar que os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde 12.06.2007, data da entrega do laudo pericial.

Inconformadas apelam as requeridas, aduzindo que a demora na entrega do imóvel decorreu de fatos não imputados a elas, sendo todos os compromissários compradores avisados sobre o andamento da obra, inclusive sobre a demora da Prefeitura em conceder



2

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

licença para o corte de árvores. E quando houve a assinatura de cessão de direitos pelo apelado (setembro/2002) as obras sequer tinham sido iniciadas, assim, ele tinha ciência de que a edificação não ficaria pronta no prazo constante do contrato. E que além da excessiva demora da Prefeitura, houve atrasos da empresa que fornecia esquadrias de alumínio para o edifício, bem como diversas solicitações de alteração e modificação nas unidades autônomas, o que colaborou para o atraso na finalização das obras. Pleiteiam a reforma da r.sentença, para o fim de julgar improcedente o pedido, ou alternativamente que seja reduzido o montante fixado a título de aluguel.

Recurso tempestivo preparado
(fl.459) e respondido (fls.466/477).

É o relatório.

Atento à determinação do CNJ, tendo cumprido as metas programadas, com o julgamento dos processos assumidos ao Acervo do Des. Álvares Lobo, inicio a apreciação de todos os processos de 2008. Acresce que, a partir da unificação dos Tribunais, desde abril de 2005, até junho de 2010, este Relator proferiu 9.432 votos.

Em que pese o inconformismo das apelantes, a r.sentença merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

As requeridas são responsáveis pelo atraso na entrega da unidade, eis que as duas figuraram no contrato entabulado como vendedoras, sendo que a ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ foi incorporada pela ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (fl.31v). Ademais, ante a aplicação da teoria da aparência, são legítimas para ocuparem o pólo passivo da demanda, tendo em vista a confusão configurada com a ostentação do nome de ambas as pessoas jurídicas no contrato sem o devido esclarecimento ao consumidor, conforme se observa dos documentos juntados (fls.13 ss e 31).

O contrato celebrado, inicialmente, entre os cedentes e as requeridas formalizado em 11.02.2001 dispôs de forma clara que: "A unidade ora compromissada deverá estar concluída, de acordo com os projetos e

Apelação n. 994.08.024488-0 - São Paulo

209224



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

especificações no mês de FEVEREIRO DE 2003, admitindo-se um atraso não superior a 90 dias para a sua conclusão” (...) (cláusula 3ª, 3.2- fl.20).

Portanto, inadmissível a alegação das apelantes no sentido de que o atraso foi devido a fatores alheios a sua vontade (demora da Municipalidade em conceder alvará para o corte de árvores, atrasos da empresa que fornecia esquadrias de alumínio, pedidos de alterações nas unidades autônomas), tais motivos não são questões aptas a justificar um atraso de 17 meses, eis que esses fatos integram o risco do empreendimento, sendo inerente à própria atividade desenvolvida pelas apelantes, não podendo tal risco ser transferido ao consumidor (fls.452/453).

Nesse sentido, confira-se o julgado: Apelação n. 5011404600. Relator ANTONIO MANSSUR FILHO. 10ª Câm.Direito Privado. Data do Julgamento 04.02.2009. Ementa: “*INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - cerceamento de defesa - inoccorrência - alegações que independem de dilação probatória - atraso injustificado na entrega de bem imóvel - ocorrência de chuvas, fato previsível e que deve ser previsto pelo empreendedor, tanto que o contrato contempla prazo de tolerância, também descumprido - dano material correspondente à locação de imóvel até a data da efetiva entrega - danos morais inexistentes - parcial procedência da pretensão - recurso não provido”.*

Ademais, o contrato inicial foi celebrado em 11.02.2001, e como confessado pelas próprias apelantes, quando o apelado assinou a Escritura de Cessão de Direitos (setembro/2002) as obras sequer haviam sido iniciadas, sendo a licença para o corte das árvores expedida somente em outubro de 2002 (fl.450).

Soma-se a isto que, na Escritura Pública de Cessão de Direitos formalizada em 26.09.2002, no qual as apelantes figuraram como anuentes, não houve qualquer ressalva ou alteração quanto ao prazo de entrega da unidade, previsto no contrato de compra e venda, em evidente afronta ao princípio geral da boa-fé objetiva, atualmente expresso no artigo 422 do Código Civil.

Apelação n. 994.08.024488-0 - São Paulo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, considerando o prazo descrito no contrato para a conclusão da obra e data da efetiva entrega da unidade habitacional, ou seja, após 17 meses do prazo originário, é devida à indenização buscada pelo autor.

Finalmente, como mencionado na r.sentença: *“Ainda que se alegue que o anterior comprador do imóvel, posteriormente cedido ao autor, tinha conhecimento dos problemas enfrentados para a conclusão do empreendimento, o certo é que tal fato não exclui a responsabilidade das requeridas”* (fl.428).

Em relação ao pedido de minoração do valor arbitrado a título de aluguel, permanece o fixado na r.sentença, eis que foi o valor encontrado pelo perito judicial, que após pesquisas e estudos concluiu ser este o devido referente a uma locação para os padrões do imóvel objeto desta ação.

Ante o exposto, **NEGA-SE**
PROVIMENTO ao recurso.


CAETANO LAGRASTA
Relator