



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Fórum João Mendes Júnior - 18º Andar, sala 1806, Centro - CEP
01501-900, Fone: 2171-6315, São Paulo-SP

Nº Processo: 1008924-47.2014.8.26.0016

Registro: 2015.0000075537

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Recurso Inominado nº 1008924-47.2014.8.26.0016, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente CHAMALEON EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (EVEN), é recorrido VICENTE MIGUEL POLICASTRO JUNIOR .

ACORDAM, em Nona Turma Cível do Colégio Recursal Central da Capital, 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 MM. Juízes RENATO DE ABREU PERINE (Presidente) e PAULO ROGÉRIO BONINI.

São Paulo, 28 de setembro de 2015.

Renata Mota Maciel Madeira Dezem
RELATORA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 Fórum João Mendes Júnior - 18º Andar, sala 1806, Centro - CEP
 01501-900, Fone: 2171-6315, São Paulo-SP

Nº Processo: 1008924-47.2014.8.26.0016

Recurso nº: 1008924-47.2014.8.26.0016
Recorrente: CHAMALEON EVEN EMPREENDIMENTOS
 IMOBILIÁRIOS LTDA. (EVEN)
Recorrido: Vicente Miguel Policastro Junior

Voto nº 525

EMENTA: VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ENTREGA DO IMÓVEL EM PRAZO SUPERIOR AO DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO. ALEGAÇÃO DE ESCASSEZ DE MÃO-DE-OBRA INCAPAZ DE AFASTAR A MORA DA CONSTRUTORA. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ESTABELECE PENA APENAS AO CONSUMIDOR EM CASO DE INADIMPLEMENTO. ABUSIVIDADE. NECESSIDADE DE APLICAÇÃO EQUÂNIME AO FORNECEDOR INADIMPLENTE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

A ação proposta por VICENTE MIGUEL POLICASTRO JUNIOR contra CHAMALEON EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA foi julgada parcialmente procedente para condenar a ré ao pagamento da multa de 2% sobre o valor atualizado do contrato celebrado entre as partes, bem como de juros de mora de 1% ao mês, acrescidos de correção monetária, devidos desde o término do prazo da conclusão da obra (agosto de 2011), computando o período previsto na cláusula de tolerância, até a data da expedição do “Habite-se”, incidindo sobre o valor apurado correção monetária desde a primeira data e juros de mora a partir da citação (fls. 171/175).

A ré interpôs recurso inominado (fls. 138/150), insurgindo-se contra a sentença, por entender, inicialmente, que não houve inadimplemento contratual de sua parte, seja porque a possibilidade de atraso extraordinário na entrega da obra contratada estava expressamente prevista em contrato, seja porque houve ocorrência de força maior a impossibilitar o adimplemento no prazo avençado. Por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Fórum João Mendes Júnior - 18º Andar, sala 1806, Centro - CEP
01501-900, Fone: 2171-6315, São Paulo-SP

Nº Processo: 1008924-47.2014.8.26.0016

fim, alegou a impossibilidade de sua condenação ao pagamento de multa, conforme fixada na sentença, porquanto ausente previsão contratual nesse sentido.

Contrarrazões nas fls. 210/230.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento, devendo ser mantida a sentença por seus próprios fundamentos, conforme artigo 46 da Lei 9.099/95.

Deve-se ressaltar a inaplicabilidade da teoria da imprevisão, porquanto inerentes à atividade da construtora os riscos com a contratação de mão-de-obra ou compra de materiais para a realização do empreendimento, bem como as providências necessárias para obtenção do “habite-se” e a consequente entrega das chaves ao consumidor. Assim, mostrou-se injustificável a demora da recorrente em efetuar a entrega do imóvel para além do prazo de tolerância estipulado no contrato de consumo (180 dias), utilizando-se para tanto os argumentos de que o mercado encontrava-se aquecido ou de que houve a demora da expedição do “habite-se” pelo município, situações que não se enquadram no conceito de força maior, como pretende a recorrente.

Ademais, deve ser aplicada equitativamente à ré a cláusula penal contida no contrato de consumo avençado entre as partes, e prevista exclusivamente em seu favor. Tal entendimento atende aos princípios da boa-fé e da reciprocidade de tratamento entre as partes contratantes, os quais devem vigorar, sobretudo em contratos dessa natureza.

A propósito, veja-se o entendimento firmado pelo
STJ:

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 Fórum João Mendes Júnior - 18º Andar, sala 1806, Centro - CEP
 01501-900, Fone: 2171-6315, São Paulo-SP

Nº Processo: 1008924-47.2014.8.26.0016

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA (VENDEDOR). DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DO USO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO, A TÍTULO DE SUCUMBÊNCIA, DE LAUDO CONFECCIONADO EXTRAJUDICIALMENTE PELA PARTE VENCEDORA. DESCABIMENTO. EXEGESE DOS ARTS. 19 E 20 DO CPC. INVERSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVIA MULTA EXCLUSIVAMENTE EM BENEFÍCIO DO FORNECEDOR, PARA A HIPÓTESE DE MORA OU INADIMPLENTO DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE.

1. (...).

2. Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. Assim, mantém-se a condenação do fornecedor - construtor de imóveis - em restituir integralmente as parcelas pagas pelo consumidor, acrescidas de multa de 2% (art. 52, § 1º, CDC), abatidos os aluguéis devidos, em vista de ter sido aquele, o fornecedor, quem deu causa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel.

(...)

5. Recurso especial parcialmente provido. (REsp 955.134/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2012, DJe 29/08/2012)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Fórum João Mendes Júnior - 18º Andar, sala 1806, Centro - CEP
01501-900, Fone: 2171-6315, São Paulo-SP

Nº Processo: 1008924-47.2014.8.26.0016

Posto isso, nego provimento ao recurso. Em decorrência da sucumbência, condeno a recorrente ao pagamento de custas e honorários advocatícios que fixo em 15 % do valor da condenação.

Renata Mota Maciel Madeira Dezem
Juíza Relatora