



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000853162

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1012384-11.2014.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante ALEX VOLTOLINI, é apelado MOLISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente) e EGIDIO GIACOIA.

São Paulo, 13 de novembro de 2015.

Carlos Alberto de Salles

Relator

Assinatura Eletrônica

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação n. 1012384-11.2014.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto

Apelante: Alex Voltolini

Apelado: Molise Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Juiz sentenciante: Mauricio José Nogueira

VOTO N. 7275

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS. Sentença de improcedência. Irresignação do autor. Alegações do autor de que a vendedora teria atrasado a entrega do apartamento, em razão de defeitos e condições distintas da contratada. "Habite-se" expedido em 14 de setembro de 2012, mesma data de vistoria feita pelo comprador. Imóvel reprovado pelo comprador. Inércia da vendedora em corrigir os defeitos e convocar novamente o comprador para vistoria. Ônus da ré (art. 333, II, CPC, e art. 6º, VIII, CDC). Correção monetária e juros, portanto, não devidos depois da data da vistoria, em razão de mora da vendedora, de forma a evitar a majoração do saldo devedor por conta da impontualidade atribuída apenas a ela. Correção monetária, porém, devida pelo período anterior ao "Habite-se". Previsão contratual, não abusiva (arts. 51 e 54, CDC), de correção pelo INCC desde a data da contratação até a data do "Habite-se". Cálculo do autor que apenas corrige o saldo do preço, pelo INCC, da data prevista para conclusão das obras e a em que efetivamente expedido o "Habite-se". Cálculo incorreto do autor. Fixação do valor final devido em R\$ 176.484,89 (cento, setenta e seis mil, quatrocentos, oitenta e quatro reais e oitenta e nove centavos), nos termos do artigo 899, §2º, CPC. Consignação em pagamento improcedente. Sentença reformada em parte, com fixação do valor final devido. Sucumbência do autor mantida. Recurso provido parcialmente.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de ps. 253/255, que julgou improcedente ação de consignação em pagamento, ajuizada por Alex Voltolini em face de Molise Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Inconformado, apela o autor (ps. 257/262), alegando, em síntese, que não estaria em mora com suas obrigações contratuais, existindo a mora da vendedora, que entregou imóvel fora do prazo e em condições diversas da contratada, não aceitas pelo apelante. Afirma

que, em razão disso, requereu a expedição de boleto para pagamento do saldo final do preço, mas não expedido pela apelada. Assim, seria cabível a consignação em pagamento pretendida.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões a ps. 271/278, com alegação de litigância da má fé do apelante.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Os autos encontram-se em termos de julgamento.

É o relatório.

O recurso comporta provimento em parte.

Trata-se de ação de consignação em pagamento, por meio da qual o apelante pretende ver quitada sua obrigação de pagamento do saldo do preço de compra de um imóvel.

A r. sentença entendeu que a consignação seria improcedente, já que não se prestaria para declarar a extinção de obrigação contratual quando o devedor estivesse em mora, como o no caso do apelante, que teria deixado de pagar o saldo do preço quando da data contratualmente fixada.

Respeitado o entendimento divergente do I. Magistrado sentenciante, a situação não é tão simples, comportando julgamento diverso.

O apelante alega que não teria pago anteriormente o saldo do preço do imóvel em razão da mora da apelada, que teria atrasado a entrega do apartamento, entregue ainda com defeitos e de condições distintas da contratada.

De fato, nota-se que o "Habite-se" foi expedido em 14 de setembro de 2012 (p. 48), com comunicação da apelada para que os compradores providenciassem o pagamento do saldo do preço e a vistoria do imóvel expedida em 17 de setembro de 2012 (p. 47).

Essa data é posterior à data prevista para término das obras, em outubro de 2011 (item 10 do quadro resumo, p. 19). O apelante não chega a impugnar as datas de entrega e os atrasos causados pela apelada, alegando apenas que o preço devido seria inferior ao pretendido pela apelada.

Veja-se que, quando de vistoria realizada pelo apelante, em 14 de setembro de 2012, o imóvel foi reprovado, em razão de uma série de defeitos no acabamento do apartamento (p. 61).

Após essa data, a apelada quedou-se inerte, sem ter prestado quaisquer informações ao apelante, tornando a procurá-lo

para quitação do preço final do imóvel em abril de 2014, por *emails* trocados com a patrona do apelante (ps. 67/71). Foi nesse momento que surgiu as discrepâncias nas fórmulas de cálculo para quitação do saldo do preço do imóvel, ensejando a presente ação de consignação em pagamento.

A apelada, em sua contestação, sustenta que o valor consignado pelo apelante, de R\$ 158.713,55 (cento e cinquenta e oito mil, setecentos e treze reais e cinquenta e cinco centavos - ps. 76/77) não é integral, existindo saldo pendente, atualizado até julho de 2014, de R\$ 302.487,80 (trezentos e dois mil, quatrocentos, oitenta e sete reais e oitenta centavos - p. 125).

Nos termos do artigo 899 e parágrafos do Código de Processo Civil, em caso de alegação de insuficiência do depósito, o julgamento da ação de consignação em pagamento deve determinar, sempre que possível, o montante devido.

No caso, tem-se que cada parte possui parcial razão em suas alegações. Embora o apelante não alegue mora da apelada em sua totalidade, afirma que teria tentado efetuar depósito de saldo remanescente do preço da compra, recusado pela vendedora.

Essas alegações permitem discutir de quem é a mora existente no caso e, em sendo a mora da apelada, viável a consignação em pagamento pretendida pelo apelante.

Como dito, nota-se que a apelada atrasou a entrega do imóvel desde a data originalmente prevista, questão que não chegou a ser impugnada pelo apelante nesses termos.

De qualquer forma, até a data do "Habite-se", ambas as partes fazem incidir somente o índice INCC, com discrepâncias apenas no termo inicial de cálculo. O apelante inicia a correção do saldo do preço, originalmente em R\$ 143.130,00 (cento, quarenta e três mil, cento e trinta reais - p. 18), a partir de outubro de 2011, data prevista para conclusão das obras, até setembro de 2012, data de expedição do "Habite-se", totalizando R\$ 153.337,55 (cento, cinquenta e três mil, trezentos, trinta e sete reais e cinquenta e cinco centavos - p. 04). A apelada, por sua vez, calcula a incidência do INCC desde outubro de 2009, data do contrato (p. 46), terminando a correção monetária na data do "Habite-se", no total de R\$ 176.484,89 (cento, setenta e seis mil, quatrocentos, oitenta e quatro reais e oitenta e nove centavos - p. 125).

Quanto a isso, razão está com a apelada. Item 08 do quadro resumo (p. 19) informa que "todas as parcelas que se vencerem a partir da assinatura do contrato serão reajustadas mensalmente pelo(s) índice(s) indicado(s) neste Quadro Resumo", sendo o INCC até a data de expedição do "Habite-se", seguido do IGP-M (item 09 do quadro

resumo, p. 19).

O apelante tinha ciência da incidência de correção monetária pelo INCC desde a data de assinatura do contrato, questão que não se mostra abusiva (arts. 51 e 54, CDC). Assim, até esse ponto, o cálculo original do apelante encontra-se equivocado, por deixar de aplicar a correção monetária pelo INCC, sobre o saldo do preço, desde a data contratualmente fixada.

Todavia, de resto tem razão o apelante. Após a expedição do “Habite-se”, todo o cálculo da apelada é equivocado.

Como o apelante bem alega, e foi acima referido, a apelada convocou o apelante a vistoriar o imóvel, reprovado pelo comprador em razão de defeitos de acabamento (p. 61). Após essa data, a apelada não comprova, ônus que lhe cabia (art. 333, II, CPC, e art. 6º, VIII, CDC), que foi o apelante que manteve a mora no pagamento do saldo do preço.

Se o imóvel foi reprovado pelo comprovado, com a indicação de uma série de defeitos que deveriam ser corrigidos (ps. 61/62), cabia à vendedora corrigi-los, antes de exigir o pagamento do remanescente do saldo do preço. Justamente por esse motivo é prevista vistoria no imóvel, conforme cláusula 8.1.1. Nos termos do artigo 476 do Código Civil, antes de cumprida a sua obrigação, nenhum contratante pode exigir do outro o adimplemento da dele.

Contudo, a apelada, depois da reprovação da vistoria pelo apelante, não comprova que tenha realizado as correções e novamente comunicado o comprador para vistoria e receber as chaves do imóvel, com o pagamento do saldo do preço.

O termo de vistoria é apresentado somente pelo apelante, com a data da vistoria inicial e reprovada, de 14 de setembro de 2012. Há espaço, no documento, para a realização de vistoria complementar, espaço em branco, sem qualquer outro documento semelhante apresentado pela apelada (art. 333, II, CPC, e 6º, VIII, CDC).

Nesses termos, até a expedição do “Habite-se”, o cálculo da apelada revela-se correto, possuindo incorreções em seguida, pela incidência indevida de correção monetária pelo IGP-M e juros moratórios durante a mora dela própria, em providenciar a correção dos defeitos indicados pelo comprador e convocá-lo para nova vistoria do imóvel e entrega definitiva das chaves.

É certo que a correção monetária corresponde apenas à reposição do valor da moeda à época da celebração do negócio jurídico, como tem reiteradamente decidido o E. Superior Tribunal de Justiça.

Independentemente da previsão contratual dos

índices aplicáveis em certos momentos contratuais, essa incidência de correção monetária é indevida, no período posterior à expedição do “Habite-se”.

Não pode o autor, comprador do imóvel, ser penalizado com o aumento do saldo do preço que deveria financiar posteriormente, por atraso na conclusão das obras e fixação definitiva do preço por culpa exclusiva das vendedoras.

Porém, justamente para evitar situações como a do caso em tela, conforme jurisprudência deste E. Tribunal, é possível o congelamento do saldo devedor (englobando correção monetária e juros) se houver atraso na conclusão de obra:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Compromisso de compra e venda - Ação ordinária de revisão contratual – Decisão agravada que concedeu a tutela antecipada para impedir o reajuste do saldo devedor a partir de dez/2010 em razão de atraso na entrega da obra – Inconformismo – Acolhimento parcial – Atraso comprovado – Congelamento do saldo devedor amparado por jurisprudência deste Tribunal e desta Câmara – Não obstante, deve se considerar o prazo de tolerância previsto em contrato, contando-se o impedimento do reajuste a partir de jul/2011 – Decisão parcialmente reformada - Recurso parcialmente provido. (TJSP, 3ª Câmara de Direito Privado, agravo de instrumento nº 0215065-37.2012.8.26.0000, rel. des. Viviani Nicolau, j. 5.2.2013 – sem destaque no original).

Assim, embora mantida a improcedência da consignação em pagamento, pela insuficiência do depósito (*cf.* MARCATO, *Procedimentos Especiais*, 15ª ed., São Paulo: Atlas, 2013, p. 86), fixa-se o valor final devido, para quitação do saldo do preço do imóvel, em R\$ 176.484,89 (cento, setenta e seis mil, quatrocentos, oitenta e quatro reais e oitenta e nove centavos), atualizado apenas pelo INCC até a data de setembro de 2012, quando expedido o “Habite-se” e vistoriado o imóvel pelo comprador, sem correção monetária e juros incidentes posteriormente, em razão da mora da vendedora em atender às correções solicitadas pelo comprador quando da vistoria.

Por fim, com o reconhecimento de parcial razão das alegações do apelante, apesar da improcedência da consignação em pagamento, inexistente fundamento para a condenação do autor em litigância de má fé. De fato, não resta configurada nenhuma das hipóteses do artigo 17 do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, dá-se parcial provimento ao apelo, reformando-se parcialmente a r. sentença para, apesar da manutenção da improcedência da consignação em pagamento, fixar-se o valor final devido, para quitação, em R\$ 176.484,89 (cento, setenta e seis mil, quatrocentos, oitenta e quatro reais e oitenta e nove centavos).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Mantida a improcedência da consignação em pagamento, mantém-se também a sucumbência integral do autor, nos termos fixados pela r. sentença.

CARLOS ALBERTO DE SALLES
Relator