



Atraso em entrega do ‘Habite-se’ justifica maior participação de sócios

A 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve decisão da 1ª Vara Empresarial e de Conflitos de Arbitragem da Capital, proferida pelo juiz Eduardo Palma Pellegrinelli, que ratificou aumento na participação de sócios após atraso na expedição de “Habite-se” (certidão da Prefeitura atestando que o imóvel está pronto para uso) de empreendimento imobiliário, calculada em mais de R\$ 26 milhões.

Segundo os autos, o contrato de sociedade firmado entre as partes incluiu cláusula que previa o aumento da participação societária aos investidores em 0,41% ao mês, em caso de atraso da emissão do “Habite-se”, aplicável em relação ao valor geral de vendas (VGV) das unidades fora do prazo estabelecido.

Para o relator do recurso, desembargador Azuma Nishi, é incontroverso que houve atraso na obtenção do documento e que, “em que pese o esforço argumentativa da parte apelante, os elementos contratuais não permitem a conclusão de que o aumento na participação dos sócios dependeria da caracterização de atraso na distribuição dos lucros, mostrando-se, ainda, irrelevante eventual aumento do retorno financeira em decorrência da aquisição das unidades”.

“A interpretação proposta pela parte recorrente está fundada em premissa que não consta expressamente do acordo de sócios, sendo irrelevante o momento da distribuição dos resultados para fins de verificação do atingimento da permissão contratual. Logo, não há como se admitir a interpretação proposta”, escreveu.

O relator também afastou as alegações de nulidade da execução por falta de liquidez, salientando que o valor do VGV “consta dos relatórios de acompanhamento mensais fornecidos pelas próprias executadas aos sócios investidores, utilizados ao longo de toda relação contratual para pagamento dos dividendos fixos”; e de inexigibilidade em virtude dos efeitos causados pela pandemia na construção civil, uma vez que “as embargantes mencionaram que as obras prosseguiram no ritmo de trabalho previsto pela sócia ostensiva, sem qualquer interrupção, de forma que não podem, neste momento, se aproveitar de tal argumento”.

Completaram a turma julgadora os desembargadores Fortes Barbosa e J.B. Paula Lima. A decisão foi unânime. *Com informações da assessoria de comunicação do TJ-SP.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
Processo 1058362-66.2023.8.26.0100

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-ago-24/atraso-em-entrega-do-habite-se-justifica-maior-participacao-de-socios/>