



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002514

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028083-17.2021.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes FOC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e PALAMIDESE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, são apelados FLAVIA CRISTINA LEITE DEMOURA OLIVEIRA e SIDIVALDO ELIAS DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1028083-17.2021.8.26.0602

Apelantes: Foc Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

Apelados: Flavia Cristina Leite de Moura Oliveira e outro

Interessada: Auguri Empreendimentos e Incorporações Ltda

Interessada: Barreiros Rosa Empreendimentos Imobiliários Eirel

Comarca: Sorocaba – 3ª Vara Cível

EMENTA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA EM LOTEAMENTO. Ação de Obrigação de Fazer c.c. Indenização por Danos Materiais e Morais. Sentença de parcial procedência. Insurgência da parte ré. Prazo incerto e abusivo à entrega final do imóvel, a qual deverá ocorrer no máximo, in casu, até o prazo de 04 anos para a entrega final das obras de infraestrutura. Violação ao dever de informação configurada (art. 6, inciso III do CDC). Entraves administrativos encontrados com os órgãos públicos e com a prefeitura não podem ser encarados como fortuitos externos, incidindo durante a execução do serviço e sem que se possa considerar como de forma alheia ou estranha aos riscos da atividade desenvolvida pelo loteador. Súmula 161, do E. TJSP. Alegação de caso fortuito e força maior em razão da pandemia gerada pela Covid-19. Setor de construção civil que não paralisou durante o estado de calamidade. Atraso na entrega do lote caracterizado. Lucros cessantes devidos, pela privação da fruição do bem durante o período da mora injustificada das corrés. Origem fixou em percentual de 1%, sobre o valor do imóvel a ser paga a contar de 14/07/2020 até a efetiva entrega do terreno. Redução para o percentual de 0,5%, conforme jurisprudência deste E. TJSP. Danos morais ocorrentes, notadamente em função do grande atraso ocorrido. Valor indenizatório reduzido de R\$10.000,00 para R\$5.000,00, para cada um dos autores, de acordo com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Recurso parcialmente provido.

Voto nº 30.774

Trata-se de sentença prolatada pelo MM Juiz de Direito, Dr. Mario Mendes de Moura Junior, que julgou parcialmente procedente a “Ação de Obrigação de Fazer c.c. Indenização por Danos Materiais e Morais” proposta por **FLAVIA CRISTINA LEITE DE MOURA OLIVEIRA e SIDIVALDO ELIAS DE OLIVEIRA** em face de **FOC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PALAMIDESE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, BARREIROS ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI, AUGURI EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA** “para condenar as rés, solidariamente, **1) em obrigação de fazer, consistente em imitir os autores na posse do lote 01 da quadra B14 do “Residencial Palamidese” (Reserva Ipanema - fase 2), objeto do compromisso de compra e venda acostado às fls. 93/105, o qual deverá ser entregue livre de ônus diante da quitação demonstrada pelos autores, no prazo de trinta (30) dias corridos, a contar do trânsito em julgado desta sentença, sob pena de multa cominatória em caso de descumprimento, no valor diário de R\$ 300,00 (trezentos reais), limitada a R\$ 9.000,00 (nove mil reais), reversível à parte autora; 2) a pagar aos autores indenização por lucros cessantes, no importe mensal de R\$ 708,42 (setecentos e oito reais e quarenta e dois centavos), a contar de 14/07/2020 até a efetiva entrega do terreno; valores a serem acrescidos de atualização monetária conforme a tabela do Egr.TJ/SP, a contar de cada vencimento, e de juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação; 3) a pagar aos autores indenização a título de danos morais, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada um, com**

juros de mora a partir da citação e correção monetária pelos índices do TJSP a contar do arbitramento.

Sabido que a indenização por dano moral arbitrada em valor inferior ao pretendido não implica em sucumbência recíproca (STJ, Súmula n. 326) e considerando que as rés decaíram da maior parte da pretensão inicial, arcarão com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios devidos ao patrono dos autores, que arbitro, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, em 10% sobre o valor da condenação, que deverão ser atualizados desde o arbitramento até o efetivo pagamento, conforme tabela prática do E. TJSP, anotando-se que os juros moratórios incidirão a partir da data do trânsito em julgado da sentença.”

Apelam as corrés PALAMIDESE e FOC (fls.571/593), alegando, preliminarmente, ilegitimidade da parte PALAMIDESE Empreendimento, pois do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra resta evidente que esta corré não fez parte da negociação, mas somente as demais requeridas.

Aduzem que não houve descumprimento contratual, pois o prazo final para finalização das obras de infraestrutura deveria ser implantado no prazo previsto na Lei nº 6.766/79, art. 18, V, com duração máxima de 04 anos, prorrogáveis por mais 04 anos. Discorrem que se o empreendimento adquirido pelos apelados foi registrado em 14/07/2016, o prazo final para entrega do Loteamento se esgotaria em 14/07/2024, carecendo a parte apelada de interesse de agir,

nos termos do art. 330, III, do CPC.

Alegam que o empreendimento foi devidamente concluído e entregue à liberação da Municipalidade em 02/07/2020, ou seja, dentro do prazo legal para encerramento e conclusão das obras.

Enfatizam que a partir da conclusão das obras, eventual atraso não poderá ser atribuído e/ou exigido da parte apelante, pois ocorrida em pleno estado de pandemia, onde prefeituras e órgãos foram totalmente fechados e todo o sistema paralisado.

Sustentam ser incabível a incidência de lucros cessantes, pois não houve comprovação de danos. Ademais, imputar às apelantes dano material devido a partir de 02 anos após a assinatura do contrato de compra e venda, se trata de data alheia a qualquer evento estipulado em contrato. Afirmam que o imóvel se trata de um lote sem edificação, não havendo se falar em lucros cessantes, já que não há demonstração de que o imóvel se destinava à locação e não teria a parte apelada possibilidade de estabelecer residência antes de qualquer construção. Subsidiariamente, requerem sua diminuição para o percentual máximo de 0,3%.

Enfatizam ser incabível a indenização por danos morais, pois as obras foram entregues no prazo e se houve atraso, este não se deu por culpa da apelante, não havendo ato ilícito passível de indenização. Dizem que o pedido de danos morais se deu por mero

atraso na entrega do empreendimento, ou seja, inadimplemento contratual, o qual já foi entregue, estando a obrigação cumprida. Prequestiona a matéria.

Contrarrazões às fls. 610/626.

Complementado o preparo recursal às fls. 651.

É o relatório.

Trata-se de ação de obrigação de fazer c.c. Indenização por danos Materiais e Morais oriundos de promessa de compra e venda.

Por primeiro, a corré PALAMIDESE é parte legítima para figurar no polo passivo por ser a proprietária da área do loteamento denominado “Jardim Reserva Ipanema 2”, além de loteadora responsável pelo empreendimento aprovado na Prefeitura Municipal de Sorocaba (fls. 211/236, 327 e 375).

Desta forma, por ter integrado a cadeia de fornecimento de bens e serviços, em razão da associação com as corrés para execução das obras de infraestrutura, é realmente parte legítima para figurar no polo passivo.

Prosseguindo. Sob a ótica da legislação consumerista, se trata de direito básico do consumidor “a informação

adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem” (art. 6, inciso III, do CDC), sob pena de nulidade da contratação.

Não há no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, firmado entre as partes em 26/04/2016 e já quitado, previsão clara de data de conclusão do empreendimento, constando do item 5.1 que as obras de infraestrutura *“serão implantadas às expensas da(s) PROMITENTE(S) VENDEDORA(S) EMPREENDEDORA(S) no prazo da Lei nº 6.766/79”* (g.n. - fls.94).

Consta do item 5.2 que *“Os prazos de ligação dos serviços públicos, bem como a liberação para construção, obedecerão às normas das respectivas concessionárias e da Prefeitura Municipal de Sorocaba”* (g.n. - fls.140).

Conforme se observa, houve inadmissível sujeição do prazo de entrega física do lote ao prazo incerto correspondente à efetiva entrega final das obras de infraestrutura do loteamento.

Ocorre que o contrato deveria estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível o prazo certo para a entrega final do lote, a fim de assegurar a liberdade na escolha pelo consumidor,

conferindo a necessária segurança jurídica, não se justificando sua estipulação de forma aberta e vinculada ao término das obras de infraestrutura.

Resta evidente a violação ao dever de informação previsto no art. 6º, III, do CDC.

E não é só, o artigo 18 da lei 6.766/79, no ato da assinatura do contrato, previa o prazo máximo de quatro anos para conclusão das obras de infraestrutura, nestes termos:

“Art. 18, V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;”
(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Desta forma, a previsão de prorrogação por mais quatro anos, como alegado pelas apelantes, só foi inserida pela redação dada pela Lei nº 14.118/2021, isto é, cinco anos após a compra do lote, quando já haviam decorridos os quatro anos de duração máxima das obras e, evidentemente, esta alteração não estava em vigor no dia da contratação.

Assim, o prazo para a conclusão das obras de infraestrutura e para a entrega física do lote seria, na prática, o prazo de 04 anos previsto no artigo 18, V, da Lei nº 6.766/79, a partir do registro do parcelamento do solo em 14/07/2016 (fls.211/236, R.3), chegando-se ao prazo final de 14/07/2020.

Não se podendo imputar atrasos à Municipalidade ou Concessionárias, que sequer restaram demonstrados nos autos, pois eventuais entraves administrativos envolvendo dificuldade de conclusão do loteamento encerram “*res inter alios acta*” em relação ao compromissário adquirente do lote (Súmula nº 161 deste Eg. Tribunal).

Frise-se não socorrer às corrés a invocação de caso fortuito ou força maior em razão da pandemia gerada pela Covid-19.

Isso porque, eventuais fortuitos internos estão correlacionados ao risco da atividade desempenhada pela construtora/empreendedora, que, ademais, foi um dos poucos setores autorizados a manter as atividades enquanto perduraram as medidas restritivas impostas pelas autoridades para impedir a disseminação do vírus da Covid-19.

Portanto, houve evidente atraso injustificado na entrega do lote objeto da presente ação, que deveria ter sido entregue até

14/07/2020, sendo de rigor a reparação dos danos.

Os lucros cessantes se presumem, pois os autores poderiam ter edificado do terreno e locado o imóvel, ou mesmo dele usufruído.

Concessa vênia do entendimento do magistrado sentenciante, o percentual para indenização por lucros cessantes merece ser reduzido, pois tem sido aplicado pela jurisprudência deste E. TJSP o percentual de 0,5% ao mês, nos seguintes termos:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Apelos da autora e dos réus. Pedido de gratuidade indeferido aos réus, com determinação de recolhimento, sob pena de deserção. Réus que, regularmente intimados para o recolhimento do preparo, quedaram-se inertes. Apelo dos réus deserto. Atraso de entrega de bem imóvel (lote residencial). Indenização por lucros cessantes fixados na origem em 0,3% sobre o preço do valor pago pelo imóvel ao mês. Irresignação da autora. Acolhimento. Majoração do percentual dos lucros cessantes para 0,5% ao mês, conforme jurisprudência deste E. TJSP. Percentual razoável. O fato de se tratar de lote, e não de edificação, não influi sobre o percentual do atraso para entrega do imóvel, já que este leva também ao atraso na edificação. Outrossim, o valor nominal dos lucros cessantes é naturalmente reduzido na medida em que a base de cálculo sobre a qual incide o percentual (preço do imóvel) é frequentemente inferior quando o objeto é um lote. Sentença

modificada. Recurso dos réus não conhecido e recurso da autora provido.”

(Apelação Cível 1003339-48.2021.8.26.0281; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 29/06/2023)

“APELAÇÃO – COMPRA E VENDA – OBRIGAÇÃO DE FAZER PARA ENTREGA DE LOTE C.C. LUCROS CESSANTES, REPETIÇÃO DE INDÉBITO E DANO MORAL – SENTENÇA PROCEDENTE, QUE FIXOU PRAZO DE 60 DIAS PARA ENTREGA, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$ 500,00, ALÉM DE DANO MORAL ARBITRADO EM R\$ 15.000,00 E DEVOLUÇÃO DA TAXA SATI, EM DOBRO – INCONFORMISMO DAS RÉS – CONTRATO CELEBRADO EM 2010 – TAXA SATI – PRESCRIÇÃO TRIENAL – RESP. 1599511/SP - CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVIA ENTREGA EM 48 MESES – AUSÊNCIA DE PROVA DOCUMENTAL DE PROMESSA NA FASE PRÉ-CONTRATUAL DE ENTREGA EM DOIS ANOS - LOTE QUE DEVERIA TER SIDO ENTREGUE ATÉ 27/08/2017 – TERMO DE VISTORIA PARCIAL DA OBRA QUE NÃO AFASTA A MORA – RÉS QUE CONFESSAM PENDÊNCIAS QUANTO À REDE DE ESGOTO E ENERGIA ELÉTRICA - ENTRAVES BUROCRÁTICOS QUE NÃO JUSTIFICA O ATRASO, POIS INSERIDOS NO RISCO DA ATIVIDADE DESEMPENHADA PELAS RÉS - AUSENTE HIPÓTESE DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR - SÚMULA 161 DO TJ - LUCROS CESSANTES DEVIDOS - SÚMULA 162 DO TJ – POSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO, DE IMEDIATO, EM 0,5 % DO VALOR DO CONTRATO

ATUALIZADO DESDE 27/08/2017 ATÉ A EFETIVA ENTREGA - CRITÉRIO RAZOÁVEL E PROPORCIONAL – MULTA DIÁRIA - CABIMENTO, PARA COMPELIR O VENDEDOR AO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE ENTREGAR O LOTE - DANO MORAL – INOCORRÊNCIA – MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL QUE NÃO GERA DANO MORAL – INDENIZAÇÃO AFASTADA - DADO PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO “ (Apelação Cível 1036556-64.2018.8.26.0224; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 05/05/2021)

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

Atraso na conclusão de obras de infraestrutura de loteamento e disponibilização dos lotes para construção. Reparação de danos. Sentença de parcial procedência. Apelo das rés. (...) 3. Alegação de que as obras foram finalizadas dentro do prazo contratual. Obrigação da vendedora que somente é cumprida após a expedição do Termo de Verificação de Obras. Atraso comprovado. Responsabilidade das rés pelo atraso na entrega da obra. Alegada ocorrência de caso fortuito e fato de terceiro. Fortuito interno decorrente do risco da atividade. Art. 927, parágrafo único, do CC. Responsabilidade objetiva do fornecedor. Arts. 12 e 14 do CDC. Súmula nº 161 do TJSP. Fato exclusivo de terceiro não caracterizado. Responsabilidade configurada. 4. Expedição de Termo de Verificação de Obras e disponibilização dos lotes para construção no curso da ação. Perda superveniente do interesse de agir em relação ao pedido de regularização e entrega do lote adquirido. 5. Adquirente que somente pode ser responsabilizada pelo pagamento do IPTU após a imissão na posse do lote. Autora requereu apenas que as

res arcassem com o IPTU proporcional aos meses anteriores à celebração do contrato. Responsabilidade pelo pagamento que incumbe às vendedoras. Condenação mantida. 6. Lucros cessantes. Presunção pela não utilização do imóvel. Súmula nº 162 do TJSP. Percentual de 0,5% sobre o valor do contrato, atualizado, por mês de atraso. Condenação devida. Esgotamento do prazo para conclusão das obras de infraestrutura antes da aquisição do lote pela autora. Indenização que é devida desde a celebração do contrato até a liberação dos lotes para construção. Termo inicial da condenação modificado. 7. Recursos parcialmente providos.” (Apelação Cível 0009733-02.2013.8.26.0659; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 16/09/2019)

Ademais, o percentual de 0,5% é razoável e corresponde à metade do percentual previsto legalmente para as hipóteses de atraso na entrega de unidades autônomas em incorporação imobiliária, nos casos de contratos firmados após a edição da Lei 13.786/18 (art. 43-A, § 2º da Lei 4.591/64).

No que pertence aos danos morais, tem-se que o longo período de atraso na entrega configura circunstância específica que se adiciona à frustração das expectativas do autor, que desembolsou capital para aquisição de lote para edificação da casa própria, restando configurada a lesão extrapatrimonial neste caso.

De seu turno, o valor arbitrado à indenização por danos morais comporta redução para R\$5.000,00, para cada um dos

autores, a fim de se bem observarem os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade diante das peculiaridades do caso em análise, inclusive em função do caráter pedagógico da condenação a este título.

No que toca a eventual prequestionamento, firmou-se o entendimento que é suficiente o tribunal de origem ter debatido e decidido a questão federal que se alega.

Assim, visando evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, para o prequestionamento, é desnecessária a explícita indicação dos dispositivos de lei que o fundamentaram (AgRg no REsp nº 1127209/RJ 6ª Turma Rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura DJe 28.05.12; AgRg no AREsp nº 25722/SP 2ª Turma Rel. Min. Humberto Martins DJe 26.10.11).

Assim, a r. sentença recorrida **comporta parcial modificação para reduzir o percentual dos lucros cessantes incidentes sobre o valor do imóvel para 0,5%, bem como reduzir o valor da indenização por danos morais para R\$5.000,00 para cada um dos autores**, mantida no mais por seus próprios e mais estes fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação interposto pelas rés, nos termos supramencionados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora