



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000284734

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002881-44.2021.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que são apelantes ALPHAVILLE JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., são apelados RONALDO ADRIANO LAURENTINO e SABRINA LUCÉLIA FERREIRA LAURENTINO.

ACORDAM, em 27ª 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 Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1002881-44.2021.8.26.0309

Comarca: Jundiaí

Apelantes: Alphaville Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Macerata Administração e Participação Ltda.

Apelados: Ronaldo Adriano Laurentino e Sabrina Lucélia Ferreira Laurentino

MM(a) Juiz(a) de 1º Grau: : Dirceu Brisolla Geraldini

VOTO Nº 10759/2025 APG

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Ação julgada parcialmente procedente. Prazo de tolerância estabelecido no contrato deve ser limitado a 180 dias. Exigências administrativas para liberação do empreendimento compõem o risco da atividade das rés. Não comprovada a ocorrência de caso fortuito ou de força maior. Caracterizada a mora.

Apelação da ré Alphaville Jundiaí Empreendimentos Imobiliários. Insurgência com relação à cumulação das multas. Acolhimento para afastar a condenação ao pagamento da multa compensatória “equivalente a 1% (um por cento) do valor atualizado do contrato. Danos materiais comprovados. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido.

Ronaldo Adriano Laurentino e Sabrina Lucélia Ferreira Laurentino ajuizaram ação indenizatória contra Macerata Administração e Participação Ltda e Alphaville Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 759/767 para: “a) reconhecer a mora das rés no tocante aos dois prazos de entrega previstos contratualmente; b) condená-las, solidariamente, a pagarem aos autores as multas previstas na cláusula 11, parágrafo 6º, sendo 1% (um por cento) do valor do contrato, atualizado pela tabela prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês

contados desde a citação, mais 0,5% (meio por cento) sobre o montante total pago por mês de atraso, a partir de 29/03/2018 até a efetiva entrega do lote, sem qualquer limitação, com correção monetária pela mesma tabela e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação; c) declarar a nulidade da cláusula 11, parágrafo 6º no tocante à limitação da multa a 10% dos valores pagos; d) condenar as rés ao pagamento de indenização por danos materiais de R\$ 130.000,00, atualizados pela tabela prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir de abril de 2022 e acrescidos de juros de mora de 1% (um

por cento) ao mês contados desde a citação. Sucumbentes em maior parte, condeno as rés ao pagamento de custas judiciais, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 15% (vinte por cento) do valor da condenação.”.

Foram acolhidos os Embargos de Declaração (fls. 784) para sanar a omissão e constar que: “O termo inicial da correção monetária é a data do contrato, porquanto a base de cálculo da multa é o valor do imóvel constante do referido instrumento. O termo final, a toda evidência, é a data do pagamento.”.

A ré AL JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA apela e, em suas razões recursais, aduz que ausente a conduta culposa da apelante pelo atraso da conclusão das obras, que caracterizada a culpa exclusiva de terceiro (concessionária Autoban) e que o atraso na entrega do imóvel decorreu de fortuito externo. Afirma que a aplicação de multa deve ser limitada à data da conclusão das obras de infraestrutura e a 10% do valor do contrato. Sustenta a inexistência de desvalorização e a pugna pelo afastamento da indenização por danos materiais.

Contrarrazões a fls.807/816.

É o relatório do necessário.

O recurso comporta parcial provimento.

Em que pesem as alegações da ré, os alegados entraves administrativos enfrentados junto à concessionária Autoban para obter a autorização para a construção da via de acesso ao empreendimento não constituem justificativa válida o atraso na entrega do imóvel.

Cabe destacar: *“Súmula 161 do Tribunal de Justiça de São Paulo. Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente.”*

Contudo, incabível a cobrança da multa moratória cumulada com a multa compensatória (“equivalente a 1% um por cento do valor atualizado do contrato”), pois ambas têm o mesmo fato gerador (inadimplemento do contrato pelo atraso na entrega do imóvel), o que caracterizaria bis in idem.

Nesse sentido, julgado envolvendo mesma apelante:

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – MULTA CONTRATUAL – DANOS MORAIS – Demonstrado o atraso na entrega do imóvel – Prazo de tolerância estabelecido no contrato deve ser limitado a 180 dias – Exigências administrativas para liberação do empreendimento compõem o risco da atividade das Requeridas – Não comprovada a ocorrência de caso fortuito ou de força maior – Caracterizada a mora das Requeridas – Cabível a aplicação das multas moratória e compensatória previstas contratualmente – Dano moral caracterizado – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, para condenar as Requeridas, solidariamente, ao pagamento "das multas previstas na cláusula 11, parágrafo 6º, contrato, correspondentes a (i) 0,5% do valor atualizado do contrato (pelos fatores da Tabela Prática do ETJSP), por mês de atraso, a ser apurado em futura fase de liquidação de sentença; e (ii) 1%, também sobre o valor atualizado do imóvel e com juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, estabelecendo como

termo inicial para os cálculos das penalidades a data de 28/03/2018 e como termo final a data da efetiva conclusão do loteamento, ocorrida em 05/01/2021" e de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 – Incabível a cumulação da multa moratória com a multa compensatória pelo atraso na entrega do imóvel, pois ambas têm fundamento no mesmo fato gerador (o que configura bis in idem) – Ausente o dano moral – RECURSO DAS REQUERIDAS PARCIALMENTE PROVIDO, para afastar a condenação ao pagamento da multa compensatória "equivalente a 1% (um por cento) do valor atualizado do contrato" (fls.38), condenar as Requeridas, solidariamente, ao pagamento de multa de 0,5% ao mês sobre os valores pagos, no período de 28 de março de 2018 a 05 de janeiro de 2021 (limitada a 10% do valor pago), acrescida de correção monetária desde cada mês de atraso e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, com a apuração na fase de liquidação de sentença (nos termos da sentença), e afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

(TJSP; Apelação Cível 1011998-59.2021.8.26.0309; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/08/2024; Data de Registro: 06/08/2024).". grifei.

Por fim, sem razão a apelante com relação ao pedido para afastamento da condenação por danos materiais.

Conforme o laudo de fls. 486/511, concluiu que:

"- O atual acesso ao empreendimento/lote pela Rua Paraná diverge do inicialmente projetado e veiculado, implicando em maior dificuldade de mobilidade em comparação ao acesso viário previsto no projeto pela Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro e Rodovia Anhanguera. A Rua Paraná é classificada como coletora, 40 km/h, e a Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro como arterial, 60 km/h. - Esta alteração da forma de acesso acarretou um impacto no mercado fazendo com que o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

valor de mercado do imóvel avaliando, conforme modelo utilizado, sofresse uma desvalorização de 15,65%, R\$ 130.000,00 (R\$ 241,10/m²), Data base Abril/2022.

(...) (2) o acesso diverso ao veiculado (pela Rua Paraná, ao invés de acesso interligado à Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro e Rodovia Anhanguera) desvaloriza o empreendimento? Em quanto desvalorizou o lote dos Autores em razão deste fato? Sim, conforme simulações realizadas com o modelo utilizado, verifica-se que o mercado percebeu a maior dificuldade de acesso ao empreendimento em razão da alteração do acesso em relação ao veiculado.”.

Portanto, restou comprovada a desvalorização do imóvel em razão da maior dificuldade de acesso ao empreendimento.

Diante do exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao apelo da ré apenas para afastar a condenação ao pagamento da multa compensatória “equivalente a 1% (um por cento) do valor atualizado do contrato, mantido o mais como decidido.

LUIS ROBERTO REUTER TORRO

Relator