



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000284770

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000932-79.2022.8.26.0428, da Comarca de Paulínia, em que é apelante DOMUS POPULI EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., é apelado FERNANDO RUBIM UNISTO.

ACORDAM, em 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FABIO TABOSA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Domus Populi Empreendimentos e Construções S/A.

Apelado: Fernando Rubim Unisto

Apelação nº 1000932-79.2022.8.26.0428 – 1ª Vara de Paulínia

Voto nº 31.118

Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Demanda indenizatória ajuizada pelo adquirente. Sentença de procedência (sic). Inconformismo da ré. Retardamento confessado e efetivamente verificado, considerando a data de entrega estipulada, acrescida de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Mora não descaracterizada em função das dificuldades desencadeadas pela pandemia de covid-19 e problemas de atraso no fornecimento de materiais. Confirmação, por outro lado, do direito do autor à percepção de lucros cessantes, pelo retardamento na conclusão da obra. Desnecessidade de prova pelo autor de que fosse explorar comercialmente o imóvel. Prejuízo presumido. Súmula nº 162 do TJSP. Jurisprudência vinculante do STJ no mesmo sentido, formada sob a técnica dos recursos repetitivos. Indenização mantida, fixada em 0,5% do valor do contrato, ao mês, até a data da entrega do imóvel. Correção monetária sobre os lucros cessantes aplicada corretamente, com atualização do valor do contrato, por mês de atraso, para a base de cálculo dos 0,5% (meio por cento), seguida da atualização monetária do valor resultante desde cada vencimento até a data do pagamento. Incidência em momentos distintos e sobre bases de cálculo diferentes, não configurando bis in idem. Termo inicial dos juros de mora sobre os lucros cessantes, contudo, alterado para a data da citação (art. 405 do CC). Dano moral indenizável, por outro lado, não caracterizado. Mero inadimplemento contratual que não é causa automática de dano extrapatrimonial. Autor, ademais, adequadamente compensado pelos transtornos experimentados com o atraso mediante a verba por lucros cessantes concedida. Sentença também reformada para afastar a indenização por ofensa extrapatrimonial. Julgamento de parcial procedência, com acolhimento em menor amplitude da pretensão inicial. Apelação da ré parcialmente provida para tais fins.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 617/624 julgou procedente (*rectius*,

parcialmente procedente) demanda indenizatória, tendo por objeto contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, ajuizada pelo adquirente em face da vendedora e fundada no alegado descumprimento, pela ré, do prazo para a entrega do imóvel adquirido. Afastou o MM. Juiz, inicialmente, impugnação ao valor da causa; considerou, no mais, evidenciado a mora da vendedora quanto à conclusão da obra, mesmo considerando o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, afastando os fundamentos de defesa em torno da incidência de caso fortuito pela pandemia de covid-19, bem como reputando tratar-se de risco da atividade da ré. Nesse sentido, tendo em vista o retardamento no cumprimento da prestação da vendedora, condenou a ré ao pagamento de lucros cessantes pelo período entre o vencimento do prazo de tolerância e a entrega das chaves (19/1/2021 a 4/5/2022), no valor de 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do contrato por mês de atraso, incidindo juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, ambos desde cada vencimento. Considerou, quanto ao mais, configurados danos morais indenizáveis, por extrapolar a situação o mero inadimplemento contratual, tendo em vista a frustração sofrida pelo autor pela insegurança em face do seu direito à moradia e à propriedade, condenando a ré ao pagamento de indenização arbitrada em R\$ 10.000,00 (inferior aos R\$ 20.000,00 requeridos na inicial), com atualização desde o arbitramento e acréscimo de juros de mora desde a citação.

Apela tão somente a ré (fls. 649/666), refutando as indenizações concedidas, insistindo na falta de entrega do imóvel pela ocorrência de fortuito externo (pandemia de covid-19), argumentando não se tratar de fato imputável a ela e ressaltando a existência de crise de abastecimento de materiais no setor de construção civil, conforme demonstrado pelas testemunhas, assim como a necessidade imprevisível de instalação de equipamento exigido pela concessionária de energia. Sustenta, outrossim, a aplicação de correção monetária duplicada pela r. sentença, no tocante aos lucros cessantes, uma sobre o valor do imóvel (a partir da assinatura do instrumento) e outra sobre as parcelas devidas por lucros cessantes (a partir do atraso), o que acarretaria enriquecimento ilícito do autor. Pugna, em sequência, pela incidência de juros de mora

dos lucros cessantes desde a citação, e não desde cada vencimento. Refuta, ademais, os alegados danos à personalidade, aduzindo serem insuficientes para configurar dano moral meros aborrecimentos, qualificando, ainda, de excessivo o valor arbitrado. Conclui batendo-se pela reforma da r. sentença para tais fins.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, com manifestação em contrarrazões do apelado no prazo legal (fls. 672/681).

É o relatório.

Prospera em parte o inconformismo.

O atraso na conclusão do empreendimento foi confessado pela ré, que tenta justificá-lo pela existência de caso fortuito da pandemia de covid-19.

Ocorre que as dificuldades advindas da pandemia não podem ser tratadas como panaceia para todos os problemas e tampouco como justa causa automaticamente aplicável a toda e qualquer situação de inadimplemento contratual no período 2020-2021; quando não bastasse, como é notório, o setor da construção civil foi um dos que continuou autorizado a desenvolver suas atividades, a despeito das regras de restrição à circulação impostas pelas autoridades.

Em tal sentido, também já se manifestou esta C. 29ª Câmara de Direito Privado:

“Ação rescisória de contrato de compra e venda de imóvel – Sentença que acolhe pedidos e condena a ré a restituir integralmente o que foi desembolsado pelos autores – Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada – Suficiência da prova documental para a solução da questão controvertida – Atraso na conclusão da obra é evidente – Ausência de evento de força maior ou fortuito em razão da Pandemia – Causas que não elidiram a mora – Indevida a pretensão de reter valores pagos e aplicar cláusula penal – Consumada a mora da ré, a restituição integral é de rigor – Devolução deve ser feita em parcela única (Súmula 2, TJSP) – Desprovemento da apelação.” (Apelação nº 1030056-50.2020.8.26.0114, Rel. Mário Daccache, j. 19/12/2022).

Ademais, o prazo de tolerância estipulado no contrato faz sentido justamente para cuidar de situações imprevisíveis como a retratada, de modo que as demais dificuldades enfrentadas com o fornecimento de materiais e implementação de equipamentos exigidos pela concessionária de energia tampouco afastam a situação de inadimplemento da vendedora.

Estabelecida essa premissa, não há o que censurar na r. sentença em torno dos lucros cessantes, sendo indisputável a obrigação de indenizar, sem que necessitasse o autor demonstrar a perspectiva de utilização do imóvel para fins de ganho econômico.

Nesse sentido, além da expressa disposição da Súmula nº 162 desta C. Corte sobre o tema (*“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio”*), já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça em julgamento sob a técnica de recursos repetitivos do art. 543-C, do CPC:

“No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma” (REsp n. 1.729.593/SP, 2ª Seção, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

Impõe-se, então, a confirmação da r. sentença para a condenação da ré ao referido pagamento, inclusive no percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do contrato por mês de atraso na obra.

No tocante à correção monetária, por seu turno não prospera a alegação de ocorrência de *bis in idem*, bastando que se entenda em seus adequados

termos o teor do julgado.

Pois bem. A r. sentença determinou que a atualização monetária do valor do contrato, usado como base para o cálculo dos lucros cessantes, seja feita até cada “vencimento”. O termo *vencimento*, aí, deve ser tomado como cada mês de duração do atraso, pelo período já apontado. Assim, o contrato deve ter seu valor corrigido desde a data da celebração até cada mês de atraso (ou “vencimento”).

Uma vez apurado o valor do lucro cessante para esse mês (sobre o valor atualizado), tem-se aí outra base de cálculo a considerar, o da própria verba indenizatória, que deve ser corrigida a partir do referencial utilizado para sua estimação.

Assim entendida a questão, a correção monetária está sendo aplicada para períodos diversos e sobre bases de cálculo diversas, o que afasta a duplicação vislumbrada pela apelante.

Bem a propósito já se manifestou este Egrégio Tribunal de Justiça em casos semelhantes:

“DIREITO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PARCIAL PROVIMENTO. 1.- Ação cominatória cumulada com indenizatória, visando a condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes e indenização por dano moral devido ao atraso na entrega de imóvel. 2.- A questão em discussão consiste em aferir se o atraso na entrega do imóvel pode ser justificado por fortuito como a pandemia de COVID-19 e a correta aplicação de correção monetária e juros sobre os lucros cessantes. 3.- A pandemia de COVID-19 não exime a ré de suas obrigações contratuais, sendo considerada fortuito interno, conforme Súmula nº 161 do TJSP. 4.- Indenização por lucros cessantes devida, nos termos da Súmula nº 162 do TJSP. 5.- A correção monetária e os juros sobre os lucros cessantes foram aplicados corretamente, incidindo em momentos distintos e sobre variáveis diferentes, não configurando bis in idem. 6.- Termo inicial dos juros de mora sobre os lucros cessantes comporta alteração para a data da citação (art. 405 do CC). 6.- Danos morais in re ipsa, mantida indenização em R\$ 10.000,00. 7.- Sucumbência recíproca das partes, respondendo os autores por verba honorária calculada sobre o valor dos pedidos não acolhidos (art. 86, “caput”, do CPC). Recurso parcialmente provido.” (Apelação nº 1001120-72.2022.8.26.0428, 1ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des.

Alexandre Marcondes, j. 11/2/2025).

“APELAÇÃO. Ação condenatória por danos materiais e danos morais. Sentença de procedência. Mantida a justiça gratuita concedida aos autores-apelados. Compromisso de compra e venda de imóvel residencial. Atraso na entrega do imóvel aos compromissários-compradores por culpa da ré, promissora-vendedora. PANDEMIA DE COVID-19. Alegação de fortuito externo para justificar a impontualidade da entrega. Inocorrência. Súmula 161 do C. TJSP. Crise financeira advinda com a pandemia do covid-19. Efeitos deletérios que atingiram e afetaram a todos, indistintamente, e não apenas a situação socioeconômica da apelante. Além disso, decretos estaduais permitiram a continuidade dos serviços de construção civil, em razão de sua essencialidade. LUCROS CESSANTES INCONTROVERSOS. Valores devem ser corrigidos pelos índices da Tabela Prática deste E. TJSP desde cada vencimento. Afastada alegação de bis in idem. Correção monetária que é mera recomposição do valor monetário e, não, acréscimo à obrigação principal. Acréscimo de juros de mora (1% ao mês) a partir da citação (art. 240, CPC c/c art. 405, CC). Responsabilidade contratual. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. Violação a direito ou atributo da personalidade não se presume na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária. Ausente prova de alguma circunstância excepcional que tivesse abalado a moral dos apelados. Entendimento firmado pelo C. STJ. Recurso parcialmente provido.” (Apelação nº 1018334-90.2022.8.26.0100, 36ª Câmara de Direito Privado, Desa. Rel. Lídia Conceição, j. 13/2/2025).

Quanto aos juros de mora incidentes sobre os lucros cessantes, contudo, com razão a ré, uma vez que, existindo vínculo contratual entre os litigantes, o acréscimo ocorre a partir da citação (art. 405, CC), e não desde cada vencimento conforme decidido pelo MM. Juízo *a quo*.

Neste ponto, fica reformada a r. sentença para tal fim.

Do mesmo modo, comporta acolhimento o recurso para efeito de afastamento da indenização por ofensa extrapatrimonial.

Ainda que evidenciado o atraso na obra, com efeito, não era o caso de conceder ao autor indenização por danos morais a tal título, mormente quando se considera que a reparação por lucros cessantes, que de forma alguma se pode dizer inexpressiva, já proporciona de modo mais que suficiente compensação para a mesma

lesão de direito, inclusive no que diz respeito aos transtornos sofridos pelo adquirente em posição de aguardo.

A ideia de reparação por dano moral merece apreciação cuidadosa quando se trata de inadimplemento contratual, impondo-se a necessidade de não se banalizar o instituto com a sua inserção como reflexo automático do descumprimento de negócios jurídicos em geral. Via de regra, mormente em se tratando de negócio de cunho patrimonial, as consequências se restringem ao plano interno da própria relação jurídica.

Note-se que, em princípio, o inadimplemento se dá em tais casos com relação a uma obrigação de ordem pecuniária, somente atingindo valores pessoais em termos reflexos, daí porque se exige que essa afetação seja de tal forma grave que, além de ultrapassar o mero aborrecimento pelo inadimplemento obrigacional em si, se sobreponha também ao descumprimento contratual primariamente verificado.

E, a par disso, fica claro que não se aplica ao caso a figura do dano *in re ipsa*, pois certamente não há dano moral na mera inexecução do contrato, sendo necessário examinar se o evento repercute na esfera pessoal da credora da prestação.

Fica, pois, reformada a r. sentença, para afastar a indenização por dano moral, limitado o acolhimento do pedido inicial aos lucros cessantes, com correção do termo inicial dos juros, julgada parcialmente procedente a demanda.

Por conseguinte, de rigor também a readequação da distribuição dos encargos da sucumbência, considerando-se o decaimento recíproco das partes, no caso do autor em relação ao pedido indenizatório por danos morais, a impor a distribuição proporcional desses encargos, à luz do art. 86, *caput*, do CPC.

Fica, em tal sentido, atribuído a ambas as partes o pagamento de metade das custas e despesas processuais. Quanto aos honorários advocatícios, pagará o autor o correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor da indenização por dano moral desacolhida, com atualização desde a data do ajuizamento; a ré, por sua vez, pagará ao patrono da parte contrária honorários de sucumbência fixados em 10% (dez



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

por cento) sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator