



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000287682

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011867-62.2023.8.26.0229, da Comarca de Monte Mor, em que é apelante GLEBA U 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é apelada MARCELA RODRIGUES SIMOES.

ACORDAM, em sessão da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1011867-62.2023.8.26.0229

Apelante: Gleba U 01 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda

Apelado: Marcela Rodrigues Simoes

MM. Juiz de Direito: Rafael Imbrunito Flores

Comarca de Monte Mor - Foro de Monte Mor - 2ª Vara Cível

Voto nº 5031

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela Ré contra sentença que julgou procedente a demanda.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pela Ré concernente à (i) impossibilidade de ser responsabilizada pelas condenações impostas, em virtude de que o atraso na entrega do imóvel se encontraria justificado pela ocorrência da pandemia da Covid-19, (ii) bem como à rescisão do contrato por culpa da compradora, (iii) não havendo culpa a indenizar moralmente a Apelada pelo atraso configurado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Relação consumerista verificada, eis que a aquisição do imóvel fornecido pela vendedora, foi realizada por consumidora final, incidindo na hipótese vertente, como decorrência lógica, a responsabilidade solidária da cadeia de fornecedores, nos termos dos arts. 7º, 18, 25, 34 e 51, do CDC, os quais estabelecem que todas as partes que se inserem na cadeia de fornecimento do serviço/produto respondem solidariamente entre si. 4. Culpa exclusiva da vendedora configurada pelo inequívoco atraso na entrega do imóvel, superando o prazo contratualmente avençado. 5. Alegação genérica dos efeitos deletérios da pandemia que não comporta guarida. Decretos n. 10.344/2020 e n. 10.282/2020, que estabeleceram como atividades essenciais, o fornecimento de materiais de construção e a construção civil, não paralisada no Estado de São Paulo no período da pandemia, inexistindo evento de força maior a justificar o atraso. Aplicação da Súmula n. 161 deste E. Tribunal de Justiça. 6. Configurado o atraso apontado,

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

correta a condenação fixada, com a devolução das quantias pagas pela vendedora, inclusive a restituição da comissão de corretagem, a qual se confunde com o próprio objeto do contrato, avençado entre as partes no momento da assinatura do contrato, consequência prática da situação guerreada. 7. Situação concreta que enseja a condenação em danos morais, eis que inexiste notícias de que o loteamento, até a presente data, encontra-se finalizado, gerando a presunção de ocorrência de dano moral à parte compradora.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “A relação concreta é tipicamente consumerista, aplicando-se, assim, as regras estabelecidas pelo Código de Defesa do Consumidor. Incontroversa a culpa exclusiva da vendedora pelo atraso na entrega do imóvel adquirido pela compradora, a condenação à devolução das quantias pagas, devidamente atualizadas, é consequência prática da situação guerreada, a qual também comporta condenação em danos morais, inexistindo notícias de que o imóvel foi entregue à parte compradora.”

Dispositivos relevantes citados: CC; art. 476; CDC; arts. 7º, 18, 25, 34 e 51.

Jurisprudência relevante citada: STJ; Súmula 543; TJSP, Súmula 161; TJSP; Apelação Cível 1006846-31.2023.8.26.0286; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; em 02/06/2024; TJSP; Apelação Cível 1005225-18.2023.8.26.0506; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; em 20/05/2024; Apelação Cível 1122066-87.2022.8.26.0100; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; em 14/05/2024; Apelação Cível 1020321-85.2023.8.26.0405; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; em 14/09/2024; Apelação Cível 1011616-46.2023.8.26.0099; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; em 24/07/2024.

Vistos.

Cuida-se de Recurso de Apelação interposto por Gleba U 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. contra a r. sentença de e-fls. 241/247, integrada pelo decisório de e-fls. 264/265, que julgou procedente



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ação de Rescisão Contratual com Inexigibilidade de Débito e Indenização por Danos Morais e Materiais ajuizada por Marcela Rodrigues Simões, ora Apelada contra a ora Apelante, para o fim de declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes; determinar a restituição do montante pago pela Apelada, corrigindo-se pela Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça a partir de cada desembolso, com incidência de juros de mora de 1% a partir da citação; e condenar a Apelante a pagar à Autora, R\$ 8.000,00 a título de danos morais, com atualização monetária desde a data da publicação da sentença e juros de mora a contar da citação. Sucumbente, a Apelante foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixado em 10% sobre o valor da condenação.

Irresignada, insurge-se a Ré, sustentando que a Apelada se encontra inadimplente, não havendo direito de exigir o cumprimento das obrigações assumidas pela Apelante, por haver inadimplemento contratual recíproco, nos termos do art. 476 do CC, bem como que a incorporação do empreendimento está submetida ao regime do patrimônio de afetação, assim os bens destinados ao empreendimento ficam vinculados ao cumprimento da obrigação, mas que atualmente se encontra prejudicada em face da inadimplência da compradora.

Informa que a Cláusula 19.1, do contrato firmado entre as partes prevê que o prazo para finalização das obras estava previsto para 31/05/2023, podendo ser prorrogado por 180 corridos, bem como, que os prazos ficariam interrompidos na ocorrência de caso fortuito ou de força maior, afirmando que o período em que se discute a execução do contrato *sub judice* não se trata de condições normais, decorrente da pandemia da Covid-19, excludente da responsabilidade, assim como estar ciente o Apelado de que estava adquirindo o imóvel em período atípico e de enfrentamento dos reflexos em decorrência de todo isolamento, paralisação de serviços e mão de obra,

escassez de insumos e materiais.

Aduz que a culpa pela rescisão é exclusivamente da compradora, podendo a Apelante reter os percentuais legais e valores ajustados no contrato, bem como dever ser observado o disposto no art. 26 da Lei n. 9.514/97, vez que vencida e não paga a dívida, constitui-se o devedor em mora, consolidando a propriedade do imóvel em nome do fiduciário, mencionando também que deve ser aplicada a Lei n. 4.591/1964 ao caso, com as respectivas mudanças trazidas pela Lei n. 13.786/2018, não havendo valores a serem restituídos.

Alega ainda que a comissão de corretagem, seguro e taxa administrativa, são repassados à terceiros ante a prestação de serviços, não ficando a Apelante com quaisquer desses valores, não podendo ser devolvidos, reiterando a aplicação do art. 67-A da Lei n. 4.591/64, pois por fato imputado ao adquirente, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, restando as despesas elencadas pelo artigo, e autorizando também a reter 50% da quantia paga pelo adquirente, à título de pena convencional, condenando a Apelada a arcar com a taxa de fruição do imóvel, correspondente aos meses em que permaneceu na posse do imóvel, além de eventuais débitos de natureza *propter rem*, tais como, IPTU, energia elétrica, água, ou alternativamente, que ocorra a retenção de até 25% dos valores pagos.

Suscita ainda não ser aplicável o Código de Defesa do Consumidor, não podendo ser invertido os ônus probatórios, assim como deve ser revogada a liminar deferida pelo Juízo *a quo*, para fins de determinar a retomada dos pagamentos mensais objetivando a conclusão do empreendimento, pontuando inexistir prova quanto a ocorrência de qualquer dos elementos caracterizadores de culpa, ou de prática de ato ilícito a gerar o dano moral indenizável, ou alternativamente, que a indenização não ultrapasse 10% do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

valor de R\$ 15.000,00 pleiteado.

Requer assim, o provimento do recurso, para reformar a r. sentença apelada, a fim de ser declarada a total improcedência dos pedidos autorais formulados, ou, subsidiariamente, a rescisão contratual com a devida aplicação da Lei do Distrato, afastando o pedido de indenização por dano moral.

Apresentação de Contrarrazões para que o recurso não seja provido, mantendo-se a sentença apelada, com a condenação da Apelante à multa por litigância de má-fé (e-fls. 324/339).

Recurso tempestivo, preparado, bem como reunidas das demais condições de admissibilidade, processe-se.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da r. sentença apelada.

Fundamento e decidido.

Extraí-se dos autos que a Apelada firmou com a Apelante, Contrato Particular, tendo por objeto o imóvel localizado no empreendimento “Vila Olímpio – Monte Mor”, com prazo inicial de entrega do imóvel previsto para 31/05/2023 (e-fls. 58), com tolerância de 180 dias corridos, reconhecido pela própria Apelante (e-fls. 279/280).

Como se sabe, a validade da cláusula de tolerância não superior a 180 dias, foi pacificada no âmbito deste E. Tribunal de Justiça (Súmula 164/TJSP e IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, Turma Especial Privado 1, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 31.08.2017, DJe 02.10.2017, Tema 01).

Todavia, mesmo reconhecendo-se a

validade da cláusula de tolerância referida, o fato é que não se tem notícias ou prova acerca da entrega do imóvel adquirido, tampouco existindo a demonstração de que as obras de infraestrutura do empreendimento foram concluídas até a data prevista, como bem reconhecido pela r. sentença guerreada, de forma que ocorreu o inadimplemento contratual por parte da Apelante.

Nesse cenário, a relação jurídica entre as partes é realmente de consumo, como bem observado pelo Juízo oficiante, diante da aquisição de imóvel por consumidor final, mediante o pagamento de valor.

Assim, nos termos do art. 3º, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor: *“Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços”*.

Em seu turno, o art. 2º da lei consumerista estabelece, expressamente, que *“consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”*. Ainda, define o § 1º, do art. 3º, da Lei em regência, que produto é *“qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial”*.

Em decorrência, inafastável a aplicabilidade da lei consumerista ao caso concreto, incidindo na hipótese vertente, como decorrência lógica, a responsabilidade solidária da cadeia de fornecedores, haja vista que os arts. 7º, 18, 25, 34 e 51, do CDC estabelecem que todas as partes que se inserem na cadeia de fornecimento do serviço/produto respondem solidariamente entre si.

Assim, não socorre à Apelante, o argumento



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de que o atraso das obras ocorreu por motivos de força maior, advindos da pandemia da Covid-19, a qual resultou na falta de mão de obra, paralisação de serviços e escassez de insumos e materiais.

Nesse sentido, é pacífico e, inclusive sumulado o entendimento deste E. Tribunal de Justiça de que *“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”* (Súmula 161 do TJSP), a qual encontra-se plenamente vigente.

É fato notório que a partir de março de 2020 foram intensificadas as medidas de enfrentamento da pandemia causada pelo novo coronavírus, mas a Apelante não trouxe aos autos nenhuma prova que pudesse comprovar a eventual falta de insumos que tenha causado a imprevisibilidade para a entrega da unidade imobiliária, observando-se, especialmente, que a vigência da pandemia não foi obstáculo para que a Apelante vendesse o imóvel para a Apelada (e-fls. 58), considerando, ademais, que o imóvel já deveria ter sido entregue ao menos até maio de 2023, período em que cessada a fase mais crítica da pandemia.

Assim, a genérica alegação de que o atraso na entrega da unidade imobiliária ocorreu por força da pandemia de Covid-19 não pode prosperar, porque ao tempo estabelecido para entrega do imóvel, a pandemia já estava amenizada, não podendo a Apelante, em decorrência, imputar tal fato em desfavor da avença que concordou em firmar.

Como bem pontuado pelo Em. Des. Vito Guglielmi: *“(...) há de se rememorar que já em 11 de maio de 2020 o Decreto n.º 10.344/2020 declarou 'as atividades de construção civil' como atividades*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

essenciais, acrescentando-as, nesse sentido, às demais atividades de semelhante natureza já elencadas pelos incisos do artigo 3º do Decreto n.º 10.282 de 20 de março daquele mesmo ano. Nem se perca ainda e para que não passe ao largo que o § 2º do supra referido artigo 3º também equiparou a atividades essenciais todas aquelas 'acessórias, de suporte e a disponibilização dos insumos necessários à cadeia produtiva relativas ao exercício e ao funcionamento' das primeiras; ao passo que seu § 3º tornou defesa a colocação de quaisquer restrições à circulação de trabalhadores que pudesse afetar o funcionamento de ditas atividades. (...)” (TJSP; Apelação Cível 1006846-31.2023.8.26.0286; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; em 02/06/2024).

Colaciono, sobre a matéria, o entendimento perfilhado por este E. Tribunal de Justiça:

“Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Indenização. Responsabilidade solidária dos partícipes da cadeia de consumo. Legitimidade passiva não impugnada na contestação. Preclusão consumativa. Denúnciação da lide incabível. Art. 88 do CDC. Prazo contado pela vendedora a partir da assinatura do contrato do financiamento bancário. Abusividade. Tema 996/STJ. Suposta novação do prazo. Inocorrência. Fortuito externo não configurado. Construção civil não paralisada no Estado de São Paulo no período da pandemia. Incidência da multa do art. 43-A, § 2º, da Lei nº 13.786/18. Juros de obra indevidamente pagos. Direito ao ressarcimento reconhecido. Indenização por dano moral, entretanto, indevida. Jurisprudência do STJ. Recurso provido em parte.” (TJSP; Apelação Cível 1005225-18.2023.8.26.0506; Relator (a):

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; em 20/05/2024).

“APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR. Nulidade da r. sentença por configuração de decisão surpresa. Inocorrência. Julgamento baseado estritamente em fatos e argumentos deduzidos na inicial e contestação, à luz da prova dos autos. Inexistência de menção a circunstância ou fundamento sobre o qual não tenha havido prévia manifestação das partes. Desnecessidade de abertura de prazo para alegações finais quando cabível o julgamento antecipado. Ausência de prejuízo concreto. MÉRITO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Irresignação da compromissária vendedora. Descabimento. Inequívoca relação consumerista. Previsão de entrega fixada contratualmente, com prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Finalização da obra e disponibilização da unidade em atraso. Caso fortuito ou força maior não demonstrados. Ausência de mão de obra qualificada e de insumos para construção inoponíveis aos adquirentes. Inexistência de indícios de comprometimento dos trabalhos em razão da pandemia (COVID-19). Inteligência da Súmula nº 161 do E. TJSP. Multas previstas contratualmente que incidem e são devidas em virtude do atraso na entrega da obra. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1122066-87.2022.8.26.0100; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; em 14/05/2024).

Nesse panorama, conforme destacado nas

Razões Recursais, a Apelada deixou de cumprir com o pagamento das obrigações apenas no mês de setembro de 2023 (e-fls. 274), quando já superado o prazo para a entrega do imóvel, obtendo, em novembro de 2023, mesmo mês do ajuizamento da demanda, a tutela de urgência para suspender as cobranças das demais parcelas do contrato até o fim do julgamento da lide (e-fls. 85).

Evidente, portanto, que a ausência na entrega do imóvel foi um fator determinante para a suspensão dos pagamentos pela Apelada. Logo, eventual mora dessa se deu posteriormente à da Apelante e, consequentemente, em conformidade com o disposto no art. 476 do CC, a exceção do contrato não cumprido deve ser aplicada em desfavor da Apelante.

Destarte, reconhecida a mora no cumprimento da obrigação assumida pela Apelante, e considerando que ela mesma expressamente não se opõe à rescisão do contrato, mas apenas se insurge quanto aos valores a serem ressarcidos à Apelada, sua pretensão recursal não comporta acolhimento.

No caso específico, a devolução integral das quantias pagas pela compromissária compradora, incluindo a corretagem, devidamente atualizadas, é de rigor, como bem estabelecido pela r. sentença guerreada, sob pena de enriquecimento ilícito da Apelante, vedado pelo ordenamento jurídico.

Configurado o inadimplemento contratual por culpa da Apelante, não pode a consumidora ser penalizada com a perda dos valores adimplidos a partir de hipótese em que não teve responsabilidade pela rescisão contratual, ao passo que a suposta comissão de corretagem, na verdade, se confunde com o próprio objeto do contrato, avençado entre as partes no próprio momento da assinatura do contrato (e-fls. 58 e e-fls. 68/71).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Tal se justifica porque, repise-se, a rescisão do contrato foi motivada pela inadimplência da promitente vendedora, que afasta a aplicação do princípio do *pacta sunt servanda*, invocado no apelo para o fim de fazer valer os descontos de percentuais contratuais sobre os valores a serem ressarcidos em favor da Apelada, assim como a regra do art. 32-A da Lei n. 13.786/2018, pois estes foram previstos como penalidade para o caso de inadimplência da compradora, o que não se verificou.

Incide na espécie a Súmula n. 543 do E. Superior Tribunal de Justiça, bem aplicada pelo Juízo Sentenciante, que prediz: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento” (grifo nosso).

No mesmo sentido, é a Súmula n. 2 desta Corte de Justiça: *“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.”*

Ademais, não comporta guarida a suscitada aplicação da Lei n. 9.514/97. Como bem reconhecido pela r. sentença guerreada, *“Com efeito, saliento que a propriedade fiduciária somente se constitui com o registro do contrato (art. 1.361, § 1º, do Código Civil e Súmula nº 60 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo). No caso em tela, não veio aos autos qualquer comprovação de registro do contrato na matrícula do imóvel de forma que não se aplica a Lei 9.514/97 ao caso dos autos.”*

Por certo, o contrato está sujeito às normas do Código de Defesa do Consumidor e a existência de previsão específica de

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prazo para a entrega do imóvel, por se tratar de informação precisa integrante da oferta, vincula a fornecedora, não podendo ser alterado unilateralmente pela vendedora em prejuízo da consumidora, violando o equilíbrio contratual.

Tampouco de se cogitar a retenção de despesas *propter rem*, que sequer foram corroboradas nos autos, sobretudo considerando a culpa da Apelante pela rescisão do contrato firmado entre as partes.

Sobre o patrimônio de afetação, espécie de garantia em favor dos compradores das unidades imobiliárias, destinada à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, em nada afeta a condenação imposta à Apelante, consoante entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

“Apelação. Rescisão de contrato e restituição de quantias, indenização por danos. Compra e venda. Parcial procedência dos pedidos. Inconformismo das partes. parcial acolhimento somente do recurso dos autores. Patrimônio de afetação. Regime adotado pela incorporadora, que não afeta sua condenação à restituição de valores, em decorrência de rescisão de compromisso de compra e venda. Restituição da integralidade dos valores, inclusive comissão de corretagem, não aplicável, na hipótese, o prazo trienal para essa verba. Ação que visa à rescisão de contrato e à indenização decorrente de descumprimento contratual por culpa da vendedora. Precedentes desta Corte. Multa contratual devida, ou seja, multa inversa. Entendimento firmado em recurso repetitivo, Tema 971, STJ. Lucros cessantes. Não cumulatividade. Tema 970, STJ. Danos morais. Diante da

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

peculiaridade, pelo longo tempo de espera e ferimento de justa expectativa dos compradores, impõe-se o reconhecimento dos danos morais. Juros de mora dos valores a serem restituídos que são devidos desde a citação. Reconhecimento. Sentença parcialmente reformada. Apelação dos autores parcialmente provida, não provida a das rés.” (TJSP; Apelação Cível 1020321-85.2023.8.26.0405; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; em 14/09/2024).

No que diz respeito aos danos morais, razão também não assiste à Apelante.

Sabidamente, *"Dano moral é o prejuízo que afeta o ânimo psíquico, moral e intelectual da vítima (...) Aqui também é importante o critério objetivo do homem médio, o bônus pater familias: não se levará em conta o psiquismo do homem excessivamente sensível, que se aborrece com fatos diuturnos da vida, nem o homem de pouca ou nenhuma sensibilidade, capaz de resistir sempre às rudezas do destino. Nesse campo, não há fórmulas seguras para auxiliar o juiz. Cabe ao magistrado sentir em cada caso o pulsar da sociedade que o cerca"* (VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: responsabilidade civil, vol. IV, 34.ed., São Paulo: Atlas, 2024)

No caso concreto, a partir dos elementos constantes dos autos, incontroverso o inadimplemento referente ao atraso incontestável na entrega da obra, de forma que, cabível a condenação em danos morais, como já decidido anteriormente por esta Corte de Justiça por ocasião do julgamento de situações análogas:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL –

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Atraso na entrega dos lotes – Validade do prazo de tolerância de 180 dias – Construção civil que foi declarada como serviço essencial, por ocasião da situação de pandemia deflagrada pela COVID-19 - Inocorrência de caso fortuito ou força maior - Incidência da Súmula 161, do TJSP - Atraso caracterizado – Cabimento de indenização, a título de lucros cessantes, face à impossibilidade de obtenção de renda com o imóvel, que não se confunde com o dano hipotético - Súmula 162, do TJSP - Danos morais – Atraso superior a um ano, frustrando a expectativa de moradia em imóvel próprio – Precedentes do STJ – Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1011616-46.2023.8.26.0099; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; em 24/07/2024).

Com isso em mente, a indenização mede-se pela extensão do dano, sendo certo que devem ser considerados os critérios da razoabilidade e da proporcionalidade, a fim de se atender a sua função reparatória e punitiva, não podendo o *quantum* levar ao enriquecimento sem causa daquele que se pretende indenizar, pois, em tal hipótese, ocorreria um desvirtuamento ilícito e inconstitucional do ordenamento jurídico relacionado à responsabilidade civil.

Neste contexto, reconheço que a quantia de R\$ 8.000,00 é razoável, justa e suficiente para reparação moral da Apelada, observando-se os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, bem como a capacidade econômica da Apelante, seu grau de culpa, a posição social da ofendida, além da intensidade e da natureza dos transtornos ocasionados à consumidora, salientando-se que inexistem notícias de que o loteamento, até a



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

presente data, encontra-se finalizado.

Irrepreensível, portanto, a r. sentença guerreada, que não merece qualquer reparo.

Por fim, afastado o pleito de condenação por litigância de má-fé deduzido em Contrarrazões, vez que as discussões trazidas aos autos são necessárias para bem definir a pretensão posta em litígio.

Para que se caracterize as hipóteses legais da litigância de má-fé é necessário que se configure a vontade incontestável da parte de praticar os atos descritos na norma de regência, o que não se verifica nos autos, em que as partes buscam defender suas pretensões e teses jurídicas.

Em virtude do resultado do julgamento, conforme dispõem observância ao disposto pelo art. 85, § 11, do CPC, os honorários advocatícios sucumbenciais são majorados para 12% do valor da condenação.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Isso posto, por meu voto, **NEGO**
PROVIMENTO ao recurso interposto, nos termos da fundamentação supra.

CORRÊA PATIÑO
Relatora