



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000297535

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005854-84.2023.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que são apelantes EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA e GRANJA NOBRE GARDEN EMPREENDIMENTO SPE LTDA, é apelada KAREN TOKINARI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1005854-84.2023.8.26.0152

Comarca: Cotia - 2ª Vara Cível

Apelantes: Ekko Group Incorporações e Participações S/A e outro.

Apelada: Karen Tokinari

Juiz de primeiro grau: Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy

VOTO Nº 4519

APELAÇÃO - Compromisso de venda e compra de imóvel na planta, celebrado na vigência da Lei nº13.786/2018 - Ação indenizatória- Lucros cessantes concedidos - Atraso na entrega da unidade prometida à autora - Sentença de procedência - Inconformismo da incorporadora - Não acolhimento - Mora comprovada - Consideração de que entraves administrativos e falta de mão de obra não configuram caso fortuito ou força maior, na esteira da súmula 161 desta Corte - Pandemia que tampouco serve de escusa ao atraso, à falta de paralisação das atividades da construção civil, e porque o contrato debatido foi celebrado no curso do período pandêmico - Precedente - Indenização devida, nos exatos termos da sentença, que fica integralmente mantida - RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se apelação interposta contra a sentença de fls. 276/279, cujo relatório adoto, que julgou procedente a pretensão inicial.

Fê-lo, o ilustre Magistrado, por reconhecer a mora da incorporadora quanto à efetiva disponibilização física da unidade à autora. Dessa forma, fixou lucros cessantes de 1% sobre o valor efetivamente pago à incorporadora, por mês de atraso.

Inconformadas, as rés apelam a fls. 294/303, defendendo a

ocorrência de caso fortuito, com isso buscando se eximir da responsabilidade pelo atraso. Invocaram os efeitos da pandemia. Reconheceram que o contrato foi pactuado quando a pandemia já era conhecida, mas disseram que o prazo para conclusão das obras foi aprovado no momento do registro da incorporação. Repeliram a culpa que lhes é imputada. Pediram o provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 310/318, batendo-se pela preservação do julgado.

Recurso tempestivo e regularmente processado.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

As recorrentes deverão complementar o preparo, conforme certidão de fl. 320, sob pena de inscrição em dívida ativa.

Quanto à questão de fundo, a sentença é irretocável, respeitados os argumentos defensivos.

Nos autos, é tranquilo que as partes celebraram o contrato de venda e compra de imóvel de fls. 18/35, com preço integralmente já quitado pela autora, como prova o termo de fl. 36.

As rés não negam o descumprimento da obrigação de entrega da unidade, que deveria ter sido concretizada até setembro de 2022 (fl. 16, cláusulas J.1. e J.1.1.), mas tentam atrelar esse atraso aos efeitos da pandemia.

Sem razão, contudo.

Nas circunstâncias, a pandemia não pode ser entendida como fator surpresa - acontecimento extraordinário e imprevisível (art. 478 do CC) -, capaz de alterar o ajuste precedente, se a contratação foi ajustada

meses depois do início do período pandêmico.

É irrelevante que o prazo para conclusão das obras tenha sido aprovado no momento do registro da incorporação, antes da pandemia.

O que importa é que, para a consumidora destes autos, a contratação ocorreu com a pandemia em curso, e mesmo assim a entrega da unidade lhe foi prometida para setembro de 2022, já considerado o prazo adicional de 180 dias.

Entraves administrativos ou falta de mão de obra, como se sabe, não configuram caso fortuito ou força maior, na esteira da súmula 161¹ desta Corte, como também a pandemia, se o contrato lhe antecederse, não configuraria evento dessa natureza, pois o setor de construção civil não teve sua atividade paralisada².

Portanto, seja pelo conteúdo do art. 43-A, §2º, da Lei nº4591/64, seja pela expressa disposição contratual (fl. 16, cláusula J.1.1.2.), é devida a indenização perseguida.

Cito precedente desta Corte para caso semelhante:

“APELAÇÃO. Ação de indenização por dano moral e material. Atraso na entrega da unidade autônoma. Incorporadora que alega força maior e caso fortuito em razão da pandemia de Covid-19. SENTENÇA de parcial procedência. RECURSO manejado pelas requeridas. EXAME: Atraso na entrega do imóvel. Cláusula contratual em conformidade com o artigo 43-A, caput e §1º, da Lei nº 4.591/64 que estabelece prazo de tolerância de 180 dias úteis para a entrega do imóvel. Pandemia do coronavírus que não constituiu fato impeditivo ao

¹Não 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.

²Decretos n.º 10.282/2020 e 10.344/2020.

prosseguimento das atividades do ramo da construção civil. Serviço que foi considerado essencial pelo governo estadual e federal, nos termos do art. 3º, § 1º, inciso LIV, do Decreto nº 10.282/2020, bem como do artigo 2º, § 1º, do Decreto Estadual nº 64.881/2020. Ademais, contrato que foi firmado já em meio ao cenário pandêmico. Fatos narrados pela ré que fazem parte dos riscos da atividade econômica, os quais não podem ser transferidos aos promitentes compradores, que tinham legítima expectativa de que a obra seria entregue no prazo avençado. Multa que decorre de cláusula contratual e diretamente da Lei (art. 43-A, § 2º, da Lei 4.591/64), no importe mensal de 1% sobre valor do instrumento contratual. Correção monetária a contar dos atrasos, observando-se a Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Precedentes. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1000579-85.2024.8.26.0099; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024).

É o quanto basta.

Pelo exposto, **meu voto nega provimento do recurso, mantendo-se a bem lançada sentença de primeiro grau.**

Ante a manutenção do resultado, majoro os honorários advocatícios, fixando a verba devida pelas apelantes em 15% sobre o valor da condenação, nos termos preconizados no § 11, do art. 85, do Código de Processo Civil.

MICHEL CHAKUR FARAH
Relator