



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307950

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0020579-92.2012.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que é apelante SEVEN COMÉRCIO EMPREEENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, são apelados GILSON FREITAS (JUSTIÇA GRATUITA), LUCELENE ALVES DOS SANTOS FREITAS (JUSTIÇA GRATUITA) e METRO 4 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E COSTA NETTO.

São Paulo, 29 de março de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0020579-92.2012.8.26.0019

Apelante: Seven Comércio Empreendimentos e Participações Ltda

Apelados: Gilson Freitas, Lucelene Alves dos Santos Freitas e Metro 4 Construtora e Incorporadora Ltda.

Comarca: Americana

V. 14971

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE QUALQUER PRESTADORA DE SERVIÇO INTEGRANTE DA CADEIA DE CONSUMO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RECONHECIMENTO. MORA DECORRENTE DE FORTUITO INTERNO. SÚMULA 161 DO TJSP. TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA FIRMADO ENTRE TERCEIROS (MPE E SECOVI/SP). IRRELEVÂNCIA. EFICÁCIA RELATIVA DO AJUSTE. PRECEDENTE. JUROS DE OBRA. COBRANÇA POSTERIOR À MORA DA CONSTRUTORA. INADMISSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. IMPOSIÇÃO. AFERIÇÃO DA QUANTIA POR MEIO DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE. LUCROS CESSANTES. DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA 162 DO TJSP. FALHA CONSTRUTIVA. COMPROVAÇÃO. CONCLUSÃO PERICIAL HÍGIDA E FUNDAMENTADA. EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE DAS FORNECEDORAS. NÃO DEMONSTRAÇÃO. PREJUÍZO MATERIAL CONSUBSTANCIADO EM DESPESAS NECESSÁRIAS PARA REPARO DO BEM. DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. NÃO CARACTERIZAÇÃO. OFENSA À DIGNIDADE DOS AUTORES. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE RISCO À SAÚDE E SEGURANÇA DOS MORADORES. PRECEDENTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A prestadora de serviço integrante da cadeia de consumo e parceira da promitente vendedora no empreendimento imobiliário, é titular de interesse que se opõe ao afirmado na pretensão lastreada em inadimplemento contratual, respondendo perante os consumidores, em razão da solidariedade imposta pela legislação consumerista.
2. O Termo de Ajustamento de Conduta firmado por terceiros estranhos à demanda não produz efeitos em relação às partes, em razão da eficácia relativa das avenças.
3. O agente financeiro que não assumiu obrigação diretamente relacionada à entrega da unidade alienada dentro do prazo estabelecido, nem assumiu um dever, em relação ao adquirente, de interferir diretamente na construção do empreendimento, não pode ser responsabilizado pelo atraso na entrega da obra.

4. É ilícito o repasse de "juros de obra" após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância.
5. A aferição do "quantum debeatur" e, consequentemente, a produção de prova para precisá-lo, podem ser relegados para a fase de liquidação de sentença.
6. É cabível a condenação da fornecedora por lucros cessantes, quando descumpre o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, havendo a presunção de prejuízo dos consumidores, independentemente da finalidade do negócio.
7. A fornecedora que integra a cadeia produtiva relativa à venda de imóvel com vícios endógenos devidamente comprovados nos autos por meio de perícia judicial tem responsabilidade perante os consumidores adquirentes.
8. É indenizável dano material imediato, que se caracteriza como consequência negativa direta decorrente de inadimplemento contratual, para o qual concorre apenas a inexecução da obrigação assumida pela parte contratante faltosa.
9. O simples inadimplemento contratual, sem repercussão sobre os direitos de personalidade da parte contratante, não é apto a caracterizar abalo moral passível de indenização.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 844/857), cujo relatório adoto, alterada em sede de aclaratórios (p. 868/869), por meio da qual o MM. Juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de Americana, em ação indenizatória, julgou parcialmente procedente o pedido “para declarar a mora das requeridas e condená-las, solidariamente: a) ao pagamento da indenização por lucros cessantes pelos 7 meses de atraso na entrega do imóvel, correspondente à importância de 0,5% do valor atualizado do preço de venda da unidade imobiliária, por mês de atraso, acrescido de juros moratórios contabilizados desde a citação. A atualização monetária deverá se dar pela tabela prática do TJSP desde o mês correspondente ao atraso, ou seja, março de 2011 (mês a mês) e acrescido de juros de mora de 1% ao mês (mês a mês), desde a citação. b) devolução dos valores repassados/cobrados a título de juros de obra (encargos exclusivos e inerentes à fase de obras) após março de 2011 até a data da efetiva entrega do imóvel (21/10/2011). Tais valores comprovadamente pagos deverão ser objeto de liquidação em fase de cumprimento de sentença e se darão de forma simples, com correção desde cada pagamento e juros de 1% desde a citação. c) ao ressarcimento dos gastos com as reformas realizadas no imóvel. Para tanto deverão apresentar os recibos com os referidos

gastos, devendo o ressarcimento ocorrer com atualização dos valores desde a data de cada desembolso, e juros de 1% desde a data da citação. Quantos aos demais danos apontados pelo perito deverão ser executados ou ressarcidos, desde que comprovadamente efetuados, em incidente próprio. d) ao pagamento da indenização por danos morais fixados em R\$ 10.000,00, com correção monetária a partir desta sentença e juros de 1% ao mês a contar da citação”. Pela extensa sucumbência, condenou as requeridas, solidariamente, ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da condenação.

Segundo a ré Seven Comércio Empreendimentos e Participações, ora apelante, a sentença merece ser reformada, em síntese, porque: a) carece de legitimidade para constar no polo passivo da ação; b) não houve atraso na conclusão das obras; c) não houve abalo moral indenizável; d) a Caixa Econômica Federal é a responsável pela cobrança de juros de obra ou taxa de construção; e) não há qualquer razão de ser o pedido de pagamento de indenização por lucros cessantes; f) as falhas e anomalias do imóvel não tem o condão de depreciar o valor de revenda do apartamento e “foi firmada pelos apelados e juntada às fls. 704 declaração na qual renunciaram problemas decorrentes da antecipação da entrega da unidade” (p. 870/882).

Recurso tempestivo e, após ordem judicial (p. 952), preparado conforme a lei (p. 883/884 e 956/957).

Contrarrazões apresentadas (p. 907/920 e 921/934).

Não houve oposição ao julgamento virtual (p. 941), nem interesses na designação de sessão conciliatória (p. 938).

É O RELATÓRIO.

VOTO.

1. DA LEGITIMIDADE PASSIVA

A participação da apelante na relação jurídica material, inclusive na comercialização do imóvel objeto da demanda, é manifesta, considerando a presença de seu nome e logo em todas as folhas do instrumento de compromisso de compra e venda e a assinatura de preposto seu na última (p. 16/26).

Assim, como prestadora de serviço integrante da cadeia de consumo e parceira da promitente vendedora no empreendimento imobiliário, a recorrente é titular de interesse que se opõe ao afirmado na pretensão, respondendo perante o recorrido, em razão da solidariedade imposta pela legislação consumerista (REsp 759.791/RO, Rel. Min. Sidnei Beneti).

2. DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

No instrumento particular firmado entre as partes foi estipulado o prazo para entrega da unidade residencial, com vencimento em 30 de dezembro de 2010, prorrogável por 90 dias (p. 23), ou seja, o imóvel deveria ser entregue até o final de março de 2011.

Ocorre, entretanto, que a entrega das chaves deu-se somente em 21 de outubro de 2011 (p. 235). Houve, por conseguinte, atraso de mais de sete meses do prazo inicialmente estabelecido em contrato.

Não se ignora o Termo de Ajustamento de Conduta suscitado pela apelante. Ele, contudo, “não tem o condão de vincular o contrato havido com os apelados, que não foram parte na referida negociação” (TJSP; Apelação Cível 1104084-07.2015.8.26.0100; Relator: José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª

Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 21/03/2019).

3. DOS JUROS DE OBRA

O objeto da ação é o descumprimento do compromisso de compra e venda celebrado entre as partes e as suas respectivas consequências patrimoniais, não havendo que se falar em responsabilidade da Caixa Econômica Federal, credora fiduciária que não tem qualquer responsabilidade pelo atraso na entrega da obra.

Nesse sentido: “a Caixa Econômica Federal não é parte no feito, não sendo o financiamento com ela pactuado objeto de discussão, mas tão somente o atraso na construção do imóvel de responsabilidade da ré. Não se discute, ademais, a legitimidade da cobrança da taxa de evolução de obra pelo agente financiador. O objeto em discussão se restringe à eventual responsabilidade de sua incidência em razão de suposto defeito na prestação dos serviços pela requerida, decorrente de prorrogação de cobranças de juros pelo atraso na entrega do empreendimento, embora o encargo questionado tenha sido pago pelo autor diretamente à CEF” (TJSP; Apelação Cível 1000566-04.2024.8.26.0094; Relator: José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 12/11/2024).

No mais, o Juiz sentenciante agiu acertadamente ao relegar a apuração de valores para outro momento processual, pois a quantia a ser eventualmente restituída deve corresponder ao efetivamente pago, para que não haja enriquecimento indevido.

Igualmente: “Compra e venda e indenizatória – (...) – Restituição dos valores pagos a título de juros de obra, após a data prevista para a conclusão das obras – Necessidade – Apuração do respectivo *quantum* em ulterior liquidação - Danos morais não configurados – Recurso parcialmente provido” (TJSP; Apelação Cível

1003679-20.2017.8.26.0220; Relator: A.C.Mathias Coltro; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 08/05/2019).

4. DOS LUCROS CESSANTES

Como houve comprovado descumprimento do prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, a condenação por lucros cessantes era mesmo de rigor, em razão da presunção de prejuízo dos adquirentes, independentemente da finalidade do negócio, nos termos da Súmula 162 deste Tribunal.

Dessa forma, fica mantida a condenação ao pagamento dos lucros cessantes, no percentual de 0,5% do valor atualizado do preço de venda do bem, por mês de atraso.

5. DOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS

A questão técnica controvertida foi desatada pelo perito nomeado para o desenvolvimento de perícia de engenharia, a qual revelou a existência de vícios endógenos de construção. É o que se depreende da análise completa do laudo apresentado nos autos (p. 684/717).

Destaca-se, nesse ponto, que a tese de que a declaração realizada pelo apelado quando do recebimento do imóvel (p. 235) afasta a responsabilidade da apelante não pode ser cancelada. Isso porque, de acordo com a perícia, “os vícios não poderiam ser detectados pelos autores no ato da entrega das chaves” (p. 711).

Assim, havendo vícios de construção apurados em sede de perícia técnica de engenharia e estando bem delineada a responsabilidade da recorrente, deve ser mantida a sentença, quanto à atribuição de responsabilidade e à fixação de

indenização.

É evidente que os defeitos causam prejuízos materiais aos apelados consubstanciados em despesas necessárias para reparo do bem.

6. DOS DANOS MORAIS

Respeitado entendimento em sentido contrário, nada revela fato que caracterize a dor, no sentido amplo da palavra, passível de indenização. As provas constantes dos autos são insuficientes para caracterização de dano extrapatrimonial, não havendo nenhuma evidência de ofensa à honra subjetiva dos apelados. O mero dissabor decorrente de problemas no negócio jurídico não caracteriza dano indenizável.

Nesse sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça: “o simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável” (REsp n. 1.654.842/SP).

Frise-se: o abalo extrapatrimonial, para ser indenizável, deve extravasar a situação revelada na presente demanda, de frustração de expectativas pelo atraso não extenso na entrega de bem com vícios construtivos incapazes de ocasionar risco à integridade física de quem nele reside (p. 713).

A propósito: “APELAÇÃO CÍVEL – Vícios construtivos – (...) – Danos morais não demonstrados – Impossibilidade de se presumir violação a direitos da personalidade do mero inadimplemento contratual – Caso concreto no qual os vícios não são de elevada monta e não ensejaram prejuízos à salubridade do imóvel – Recursos desprovidos” (TJSP; Apelação Cível 1000973-91.2022.8.26.0510; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 08/11/2024).

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, para afastar a indenização por danos extrapatrimoniais fixada na sentença.

Pela sucumbência recíproca, de maior extensão de um dos litigantes, as custas e despesas processuais devem ser repartidas na seguinte proporção: 25% a cargo da parte requerente e 75% a cargo da parte requerida. Esta, além disso, tem de pagar honorários advocatícios equivalentes a 15% do valor da condenação imposta e aquela honorários no importe de R\$ 5.000,00, considerando a complexidade da causa, os diversos atos praticados e o longo prazo de duração do feito.

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora