



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310655

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011587-93.2023.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que são apelantes PARQUE DAS CEREJEIRAS INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA SPE LTDA e RPS ENGENHARIA EIRELI, são apelados WILSON DAVID LUCHETI e SONIA MARIA MEDEIROS DE MACEDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso, com observação, V.U. , de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PAULO AYROSA
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação N° 1011587-93.2023.8.26.0099

Apelantes : PARQUE DAS CEREJEIRAS INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA SPE LTDA. e outro

Apelados : WILSON DAVID LUCHETI e outro

Comarca : Bragança Paulista – 1ª Vara Cível

Juiz (a) : Carlos Eduardo Gomes dos Santos

V O T O N° 56.059

PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – PROCEDÊNCIA PARCIAL NA ORIGEM – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA, QUE EXTRAPOLOU O PRAZO DE TOLERÂNCIA - ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL, NÃO PODE SER SUPERIOR A 180 DIAS CORRIDOS - ALEGAÇÃO DE QUE O ATRASO TERIA DECORRIDO DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS PELA PANDEMIA DA COVID-19 QUE NÃO SE JUSTIFICA - ATIVIDADE DE CONSTRUÇÃO CIVIL QUE FOI CONSIDERADA ESSENCIAL PELO PLANO SP - ATRASO QUE, ADEMAIS, JÁ ERA ANTERIOR AO INÍCIO DA PANDEMIA - CONDENAÇÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. Ao contrário do que sustenta a parte ré-apelante, a quarentena imposta em razão da pandemia da covid-19 não atingiu diretamente a atividade de construção civil, sendo genérica a alegação no sentido de que as normas governamentais restritivas tenham interferido no prazo de entrega do empreendimento, sendo relevante considerar ainda que o contrato foi firmado no ano de 2022, quando os efeitos da pandemia já estavam há muito amenizados, de modo que os efeitos da pandemia são insuficientes para afastar a responsabilidade da compromissária-vendedora. Sentença mantida.

Trata-se ação de ação de indenização por danos materiais e morais proposta por **WILSON DAVID LUCHETI e SONIA MARIA MEDEIROS DE MACEDO** em face de **PARQUE DAS CEREJEIRAS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA. e RPS ENGENHARIA EIRELI**, julgada procedente em parte nos termos da r. sentença de fls.312/323, cujo relatório se adota, para o fim de: “condenar as rés, solidariamente, ao pagamento aos autores, do valor da multa contratual nos

termos da cláusula II, par. 2º, letra "b" do contrato (fls. 30), no importe de 1% (um por cento) sobre o valor total do contrato – do que tiver pago – para cada mês de atraso, a partir de 28/09/2022 (já computado o prazo de tolerância) e até a data da efetiva entrega das chaves, 27 de agosto de 2023, calculada pro rata e será corrigida pelos índices estabelecidos no item IV do Quadro Resumo (fls. 32). Diante da sucumbência recíproca, mas na maior parte dos autores, condeno as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, no importe de 70% para os autores e 30% para as requeridas, atualizadas desde os desembolsos, com correção monetária e juros de mora de acordo com os artigos 389 e 406, ambos do Código Civil, com as alterações promovidas pela Lei n. 14.905/24, cuja metodologia de cálculo da taxa legal e sua forma de aplicação deve seguir o disposto na Resolução CMN n. 5.171/2024 (art. 406, §2º, CC), bem como ao pagamento de honorários advocatícios à parte adversa, no importe de 20% sobre o valor atualizado da condenação, dos quais são devidos 70% para o patrono dos réus e 30% para os patronos da parte autora, devidamente corrigidos a contar do trânsito em julgado desta sentença, quando estará configurada a mora, com fundamento no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, com incidência de correção e juros nos mesmos termos dos mesmos dispositivos legais supra.”.

Em sede de embargos declaratórios, por meio da decisão de fls.331/332, a sentença foi mantida e a parte requerida condenada no pagamento de multa fixada em 1% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 1.026, par. 2º do CPC, com a advertência de possibilidade de majoração, se o caso, nos termos do par. 3º do mesmo dispositivo legal.

Inconformadas, recorrem as rés PARQUE DAS CEREJEIRAS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA. e RPS ENGENHARIA LTDA. No apelo de fls. 335/340, aduzem, em suma, que na data de entrega do imóvel o Brasil ainda estava atravessando a crise provocada pela primeira e segunda onda do coronavírus (Covid-19), o que afetou diretamente o negócio das requeridas voltado à construção civil, razão pela qual seria admitida às apelantes prorrogarem a entrega da unidade, sendo imperioso o reconhecimento da exclusão da responsabilidade contratual e afastamento da aplicação da multa contratual, com base no art.393 do Código Civil.

Contrarrazões dos autores às fls. 346/357.

É O RELATÓRIO.

Conheço do recurso e lhe nego provimento, com observação.

Cuida-se de ação indenizatória ajuizada por promitentes compradores de imóvel contra a construtora, promitente vendedora, objetivando o recebimento de multa contratual. Aduzem que as partes firmaram instrumento contratual de compromisso de compra e venda de imóvel, e que a entrega do bem deveria ter sido realizada até 31 de março de 2022, porém, isso ocorreu em 27 de agosto de 2023. Daí a propositura da presente ação, objetivando a condenação das rés ao pagamento de multa contratual e indenização por danos morais. O MM. Juízo *a quo* julgou a pretensão parcialmente procedente, nos termos da r. sentença de fls.312/323, solução que não merece alteração.

Restou incontroverso que o imóvel foi entregue aos autores em 26 de agosto de 2023, sendo indiscutível a ocorrência de atraso injustificado que culminou na responsabilidade das demandadas pelo inadimplemento.

A alegação das recorrentes de que o atraso teria sido causado por caso fortuito não convence.

É oportuno observar que, ao contrário do que sustenta a parte ré-apelante, a quarentena imposta em razão da pandemia da Covid-19 não atingiu diretamente a atividade de construção civil, sendo genérica a alegação no sentido de que as normas governamentais restritivas tenham interferido no prazo de entrega do empreendimento, não havendo sequer comprovação de ter havido a redução no número de trabalhadores no canteiro de obras, e muito menos da paralisação das obras durante a pandemia, valendo acrescentar que o Decreto nº 64.881/20, que suspendeu as atividades comerciais no Estado de São Paulo em razão da pandemia do Covid-19, manteve inalterado o serviço de construção civil, por considerá-lo essencial.

Ademais, relevante considerar que o contrato foi firmado no ano de 2022, quando os efeitos da pandemia já estavam há muito amenizados, sendo certo, igualmente, que a ocorrência da pandemia do coronavírus (Covid-19) não implica, por si, no afastamento da obrigação de cumprir o disposto no contrato ou na automática revisão do contrato, uma vez que a crise mundial decorrente da pandemia gerou inúmeras dificuldades financeiras para os

agentes da economia, tendo igualmente atingido tanto os autores como as requeridas de forma negativa.

Deste modo, a pandemia não pode servir de escusa do atraso e, por conseguinte, para afastamento da responsabilidade civil da parte apelante em reparar os prejuízos dos apelados.

Neste mesmo sentido, em caso análogo, esta E. Corte já se posicionou recentemente:

“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C. C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Compra e Venda. Autor que ajuizou a ação visando a reparação de danos materiais e morais em razão de atraso na entrega do imóvel, bem como de vício de construção. Sentença de parcial procedência para condenar a ré no pagamento de multa contratual por atraso na entrega; na devolução dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra a partir de 31/01/2022; na conversão da taxa INCC aplicada no contrato pelo IGPM a partir de 31/01/2022; e na obrigação de satisfazer os danos materiais comprovados pelo autor com relação às infiltrações identificadas quando da entrega do imóvel, a serem apurados em sede de execução de sentença. Irresignação das partes. Não acolhimento Inexistência de ofensa ao princípio da dialeticidade. Cerceamento de defesa não configurado. Inaplicabilidade da denunciação da lide. Hipótese em que restou expressamente pactuado que o prazo para entrega do imóvel seria 31/07/2021, prorrogável por até 180 dias corridos, que corresponde a 31/01/2022. Validade do prazo de tolerância, conforme IRDR e Súmula 164 deste E. Tribunal. Incontroversa entrega das chaves do imóvel somente em abril/2022. Atraso configurado, que se estende desde o término do prazo de tolerância previsto no contrato até a efetiva entrega das chaves. Não caracterizada a existência de caso fortuito ou força maior, eis que os efeitos da Pandemia já estavam amenizados desde a data da formalização do contrato. Aplicabilidade da multa cominatória expressamente pactuada. Juros contratuais de fase de obra. Restituição de valores cobrados a título de taxa de evolução da obra. Possibilidade de cobrança, durante o prazo convencionado para a entrega do imóvel, tornando-se ilícito o repasse, em caso de mora da construtora. Inexigibilidade da atualização pelo INCC durante o período de atraso. Índice corretamente substituído pelo IGPM. Dano moral não configurado. Mero inadimplemento contratual. Ausência de violação a direito da personalidade. Honorários advocatícios bem fixados. Sentença mantida. Recursos desprovidos.” (TJSP; Apelação Cível 1005919-20.2023.8.26.0010; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2024; Data de Registro: 13/09/2024).

Enfim, não comporta acolhimento o inconformismo trazido no

apelo, devendo prevalecer a r. sentença tal como lançada.

Por fim, considerando a nova sistemática recursal e atentando-se aos limites estabelecidos no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, deixo de arbitrar honorários para a fase recursal vez que a fixação da sucumbência em Primeira Instância atingiu o limite previsto nos §§ 2º e 6º do mesmo Diploma.

Posto isto, nego provimento ao recurso, com observação.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator