



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312360

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014530-97.2021.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes PALAMIDESE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e FOC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, são apelados MARIA CRISTINA PEREZ MONTEIRO CASTILHO e LEANDRO PRADO CASTILHO.

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, 31 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1014530-97.2021.8.26.0602

Comarca: Sorocaba - 2ª Vara Cível

Apelantes: Palamidese Empreendimento Imobiliário Spe Ltda. e Foc Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelados: Maria Cristina Perez Monteiro Castilho e Leandro Prado Castilho

Juíza de primeiro grau: Alessandra Lopes Santana de Mello.

VOTO Nº 4845

APELAÇÃO - Loteamento - Compromisso de venda e compra - Obrigação de fazer c/c perdas e danos - Alegação de que houve atraso na entrega das obras de infraestrutura, e, conseqüentemente, na disponibilidade da posse aos adquirentes - Sentença de parcial procedência - Pretensão de reforma manifestada pelas rés - Não acolhimento - Legitimidade de todas elas bem demonstrada, porque diretamente relacionadas ao negócio debatido - Preliminar repelida - Mérito - Inexistência, no contrato, de prazo certo e específico para entrega do imóvel - Violação ao dever de informação que se verifica - Aplicação dos artigos 6º, III, 39, XII e 46, do CDC - Consideração de que entraves administrativos 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 - Precedente - Mora caracterizada, e que se estendeu por quase 3 anos - Lucros cessantes e danos morais bem reconhecidos, e arbitrados com razoabilidade, os primeiros em R\$635,00 ao mês, e os segundos em R\$15.000,00 - RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se apelação interposta contra a sentença de fls. 520/534, cujo relatório adoto, que julgou procedente a pretensão inicial.

Fê-lo, o ilustre Magistrado, à consideração de que as rés

descumpriram o prazo de disponibilização da posse do lote aos compradores, reconhecendo a mora delas entre 14/07/2020 e 08/02/2023. Arbitrou indenizações pelos lucros cessantes e pelos danos morais.

Apelam as rés a fls. 537/558, alegando, preliminarmente, ilegitimidade passiva da corré Palamidese. No mérito, defenderam a inexistência de descumprimento contratual, afirmando que não houve atraso na entrega das obras. Invocaram o art. 18, V, da Lei nº6.766/79, além dos efeitos e das consequências da pandemia, a que atribuíram a natureza de caso fortuito e força maior. Imputaram mora à municipalidade. Refutaram a ocorrência de lucros cessantes e de danos morais. Colacionaram julgados. Pediram o provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 578/592.

Em juízo de admissibilidade, anoto que o recurso é tempestivo, está preparado e foi regularmente processado. Como há condenação ao pagamento de valor líquido, é ele a base de cálculo do preparo (cf. fl. 562).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A sentença é irretocável, respeitados os argumentos defensivos.

De saída, convém destacar a legitimidade passiva da corré Palamidese, proprietária da área loteada e que diligenciava junto ao Município para obter o termo de conclusão das obras (fls. 226/227 e 357/382). Além disso, é quem, em negócios mais recentes, passou a figurar na condição de promitente vendedora dos lotes do mesmo

empreendimento (fls. 106/123), a reforçar sua participação na cadeia de consumo.

Passo, pois, à análise da questão de fundo.

A situação narrada nos autos retrata típica relação de consumo, incidindo as normas da Lei nº 8.078/90, com aplicação dos preceitos inerentes ao sistema de proteção do consumidor.

Dito isso, é tranquilo nos autos que, em 2 de junho de 2017, as partes celebraram compromisso de venda e compra, por meio do qual os autores adquiriram das rés o lote 41, da quadra B-8, do loteamento denominado “Jardim Reserva Ipanema2”, ao preço de R\$70.500,00, a ser pago mediante uma entrada e mais 24 parcelas mensais (fls. 51/71).

Outrossim, não há controvérsia a respeito da quitação do preço pelos consumidores, os quais, inclusive, já estão na posse do lote desde 08/02/2023.

A discordância está na existência do atraso e de seus efeitos.

Muito embora o contrato tenha feito menção ao prazo de implantação das obras de infraestrutura (cláusula 4.1, fl. 54), dizendo que o seria no maior prazo previsto na Lei nº 6.766/79, deixou de fixar qual seria a data certa de entrega do empreendimento, em nítida violação ao dever de informação.

Afinal, é direito básico do consumidor “a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem” (art. 6º, III, do CDC).

O que as rés fizeram foi condicionar a liberação para

construção a atos de concessionárias e do Município, (cláusula 4.2, fl. 54), para se livrar de responsabilidade que é sua, conduta a que, assim, não se dá guarida.

A data de entrega deveria ter sido indicada de forma clara e específica, sobretudo porque “os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance”, a teor do que dispõe o artigo 46 do CDC.

Ademais, é abusiva a cláusula que deixa o prazo de cumprimento da obrigação ao exclusivo arbítrio do fornecedor (CDC, art. 39, XII)¹.

Nesse passo, era mesmo caso se acolher a data que os autores mencionaram ser a prometida após a prorrogação, e que coincidia com a anunciada pelas rés em outros compromissos de venda e compra relativos ao mesmo loteamento, como, por exemplo, o de fls. 159/182, tal qual anotou a culta Magistrada de primeiro grau.

Essa data, julho de 2020, também coincidia com o prazo de 4 anos contado da data do registro da aprovação do loteamento (cf. fl. 277).

Mas esse prazo, na peculiaridade do caso concreto, não se renova, porque essa possibilidade de prorrogação nasceu só em 2021, com o advento da Lei nº14.118/2021, posterior, portanto, ao negócio aqui debatido, e porque essa chance de prorrogação toca ao

¹TJSP; Apelação Cível 1041732-49.2021.8.26.0602; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/07/2023; Data de Registro: 21/07/2023.

cumprimento de exigências do Poder Público, e não à dilação do prazo prévio de entrega do lote ajustado com o consumidor.

O atraso, dessa forma, é evidente, e entraves administrativos, como se sabe, não configuram caso fortuito ou força maior, na esteira da súmula 161² desta Corte, como também a pandemia não configurou evento dessa natureza, ao menos para a construção civil, que não teve sua atividade paralisada³.

Logo, há mesmo mora das rés, a justificar as indenizações arbitradas pela sentença.

A propósito: “Para a jurisprudência do STJ, há presunção dos prejuízos do comprador no caso de transcurso do prazo de entrega do imóvel, sendo devidos os lucros cessantes para reparar a injusta privação do uso do bem, ainda que se trate de lote não edificado. Precedentes” (AgInt no Resp 2053900/SP - Agravo Interno no Recurso Especial 2023/0030396-1 - Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira (1146) - Órgão Julgador T4 - Quarta Turma - Data do Julgamento 02/10/2023 Data da Publicação/Fonte Dje 06/10/2023).

O quanto solicitado pelos autores a esse título, 0,5% do valor de mercado do bem, perfaz montante bastante razoável (R\$635,00), que, de um lado, remunera adequadamente a injusta privação da posse, e, de outro, não sobrecarrega o devedor, daí porque fica mantido.

Os danos morais decorrem da própria mora, porquanto, circunstancialmente, o atraso de quase 3 anos extrapola o mero dissabor decorrente do inadimplemento contratual.

²Não 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.

³Decretos n.º 10.282/2020 e 10.344/2020.

A situação de incerteza por que passaram os autores supera em muito os meros dissabores do dia a dia, pequenos aborrecimentos do cotidiano. A questão afeta direito fundamental à moradia, colocando em risco investimentos de toda uma vida e a segurança patrimonial da família.

Deixar indenidos os sentimentos negativos dos requerentes consistiria em incentivo ao comportamento ilícito das rés.

Assim, procedendo à convergência dos caracteres consubstanciadores da reparação pelo dano moral, quais sejam, o **punitivo**, para que o causador do dano, pelo fato da condenação, se veja castigado pela ofensa perpetrada, tanto quanto dissuadido da prática de novo atentado, contra a própria parte autora, ou mesmo terceiros, e o **compensatório** para a vítima, que receberá uma soma de dinheiro como contrapartida pelo mal sofrido, penso que a indenização de R\$15.000,00, fixada em sentença, para dois autores, é suficiente para reparação do mal, à falta de repercussão mais grave, e, por isso, fica mantida.

Os juros legais partem da citação e correção monetária da sentença⁴, exatamente como decidiu o julgado.

Ilustrando a conclusão adotada, colaciono precedente desta Corte em caso envolvendo o mesmo loteamento:

“Apelação cível. Ação de obrigação de fazer e indenização por danos materiais e morais, com pedido subsidiário de rescisão contratual. Sentença de improcedência. Inconformismo dos requerentes. Cabimento. Mora da vendedora configurada. Violação dos art. 39, XII e 6º, inc. III do CDC, vez que o compromisso de compra e venda não

⁴Súmula 362 do STJ: A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento.

prevê prazo máximo de entrega do loteamento, adotando a apelada no curso da lide o prazo do art. 18, inc. V da Lei nº 6.766/1979. Prazo para entrega dos lotes aos adquirentes que não se confunde com aquele para adequação do loteamento às normas municipais, não se aplicando, ainda, a possibilidade de prorrogação por outros quatro anos prevista pela Lei nº 14.118/2021, que é posterior ao contrato, já estando a apelada em mora quando da sua edição. A não demonstração da entrega do lote até o julgamento da lide implica a caracterização do atraso injustificado na entrega do imóvel, que não pode ser imputado à Municipalidade ou à pandemia da COVID-19, visto que as atividades da construção civil foram consideradas essenciais, sem imposição de restrições administrativas significativas. Força maior e fato do príncipe que possuem natureza de fortuito interno, pois estão circunscritos ao risco do próprio empreendimento, não sendo suficientes para afastar a responsabilidade pelo inadimplemento contratual. Pretensão dos requerentes acolhida. Lucros cessantes devidos, fixados em 0,5% do valor do contrato, desde o atraso (julho/2020) até a efetiva entrega do imóvel, que ainda não ocorreu, com atualização pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, nos termos da súmula nº 162 do TJSP. Danos morais configurados. Atraso injustificado de mais de 04 anos na entrega do loteamento que permanece até o momento, o que extrapola o mero inadimplemento contratual. Indenização arbitrada em R\$ 5.000,00. Recurso provido” (TJSP; Apelação Cível 1033343-07.2023.8.26.0602; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/11/2024; Data de Registro: 02/11/2024).

Finalmente, para inibir a oposição de embargos de

declaração desnecessários, anoto que a expressa menção a dispositivos de lei é prescindível⁵, inclusive na esteira de precedente do STJ:

“Conforme precedente desta Corte Superior, 'o julgador não precisa responder, um a um, todos os pontos apresentados. Não há necessidade, outrossim, de expressa menção a todos os dispositivos legais invocados pelas partes. Importa é que todas as questões relevantes sejam apreciadas' (REsp n. 844.778/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJ de 26/3/2007, p. 240.)” (Recurso Especial Nº 2114286 - SC; Relator: Ministro Herman Benjamin; Data da decisão: 19 de fevereiro de 2024; Data da publicação: 21/02/2024).

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 pela apelante em 12% sobre o valor da condenação, nos termos preconizados no § 11, do art. 85, do Código de Processo Civil.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator

⁵Embargos de Declaração Cível nº 1001273-07.2023.8.26.0417/50000, da Comarca de Paraguaçu Paulista; 15ª Câmara de Direito Privado; relator Achile Alesina; J. 15/02/2024.