



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314367

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001833-67.2023.8.26.0604, da Comarca de Sumaré, em que é apelante LUIZ GONZAGA DIAS FILHO, são apelados 3Z SUMARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (NOVA DENOMINAÇÃO DA ACS SUMARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA) e VIVA VISTA MIRANTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SILVIA ROCHA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

29ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1001833-67.2023.8.26.0604

1ª Vara Cível de Sumaré

Apelante: Luiz Gonzaga Dias Filho

Apelados: Viva Vista Mirante Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda. e 3Z Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda (Nova Denominação da ACS Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

Juíza de 1ª Instância: Ana Lúcia Granziol

Voto nº 38248.

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES CARACTERIZADO. DANO MORAL. INOCORRÊNCIA. PROCEDÊNCIA PARCIAL. 1. As partes firmaram compromisso de compra e venda de imóvel com entrega prevista para março de 2015. O imóvel foi entregue em junho de 2017, com atraso de vinte e um meses. O autor busca reparação por lucros cessantes e danos morais. 2. A inversão do ônus da prova é cabível, dada a hipossuficiência do autor e a verossimilhança das alegações iniciais. As rés não apresentaram o contrato para refutar o prazo de entrega alegado na inicial. 3. Condenação das rés ao pagamento de indenização por lucros cessantes de 0,5% do valor do contrato por mês atrasado. 4. Pedido de indenização moral rejeitado – Pedido parcialmente procedente - Apelação provida em parte.

Insurge-se o autor, em ação indenizatória, contra a r. sentença de fls. 112/114, que julgou improcedente o pedido e o condenou ao pagamento das custas, despesas processuais e de honorários advocatícios de 10% do valor da causa atualizado.

Sustenta o apelante (fls. 117/137) que: a) o imóvel foi entregue com vinte e um meses de atraso e não foi notificado a respeito; b) havendo diversos prazos no contrato, para a entrega do imóvel, deve ser considerado o menos danoso para o consumidor; c) o caso se submete ao Código de Defesa do Consumidor, devendo ser aplicada a inversão do ônus probatório; d) o atraso na entrega do imóvel causou dano moral indenizável.

Recurso tempestivo.

Houve resposta (fls. 146/156).

O apelante complementou o preparo (fls. 169/171).

É o relatório.

Narra a inicial que as partes firmaram, em **7.2.2012**, compromisso de venda e compra envolvendo a unidade 73 do Bloco D do Condomínio Vista Mirante (fls. 21/25), com prazo de entrega para março de 2015. Ocorre que o imóvel foi entregue em **6.6.2017** (fl. 26), com vinte e um meses de atraso. Diante disso, o autor ajuizou a presente demanda, pedindo a condenação das rés ao pagamento de taxa de fruição de 1% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, e, alternativamente, a fixação de lucros cessantes de R\$21.000,00. Além disso, pediu a condenação das rés ao pagamento de indenização moral de R\$10.000,00. O autor também pediu a exibição do contrato de compra e venda e o termo de entrega das chaves, porque não tem cópia desses documentos.

Na contestação (fls. 43/55), as rés alegaram não haver prova do atraso na entrega do imóvel e que “o prazo de tolerância foi ultrapassado porque ocorreram circunstâncias imprevisíveis e alheias à vontade da parte Requerida, sobre as quais não teve responsabilidades e controle, caracterizando-se assim, como fato de “*força maior*”, excludente de responsabilidade. De extrema boa-fé esclarecem as Requeridas que em nenhum momento deixaram de cumprir com as cláusulas contratuais previstas, não podendo serem culpadas por ocorrências imprevistas e que fogem ao seu controle justamente por se tratarem de caso fortuito externo, que não têm relação com o fornecimento do produto ou a prestação de serviços desenvolvidos pela parte Requerida, sendo, portanto, excludentes de responsabilidade. Diante disso, as situações que ocasionaram o suposto atraso na conclusão da obra são explícitos casos de força maior – *previstos em contrato* – em que a parte Requerida não teve influência alguma” (sic, fls. 47/48). Esclareceram que o *Habite-se* foi expedido em abril de 2017 (fl. 87), “momento em que os compradores já poderiam dar início a quitação do saldo devedor para recebimento das chaves. Desta forma, os Requerentes, após quitação do imóvel, receberam as chaves do imóvel, conforme termo de recebimento de chaves.” (fl. 49). Refutaram a ocorrência de dano material e moral. A planilha de fl. 93 detalha os pagamentos efetuados pelo autor.

A r. sentença julgou improcedente o pedido sob o seguinte fundamento: “Ocorre que recentemente foi proferida sentença no processo 1001460-36.2023.8.26.0604, que tem as mesmas rés e o mesmo advogado representando a parte autora. Naqueles autos o autor havia se comprometido a comprar a unidade 54A do mesmo Condomínio Viva Vista Mirante, mas do Bloco A. Em tal processo houve a juntada de documento com o prazo de entrega estabelecido em 28/02/2017, que poderia ser acrescido de tolerância de 180 dias (fl. 22 dos autos 1001460-36.2023.8.26.0604). Como se referem ao mesmo condomínio e o apartamento mencionado nos autos acima indicados pertencia ao Bloco A, que, pela lógica, tem a construção antecedente à do Bloco D, possível se concluir que no presente caso o prazo construtivo não era aquele mencionado na inicial (março de 2015). Os prazos deveriam ser, no mínimo, equivalentes e isso não pode passar despercebido deste juízo, sob pena de se autorizar o enriquecimento sem causa.” (fl. 113/114).

Respeitada a convicção da Magistrada de primeiro grau, o recurso comporta provimento em parte.

O julgamento de outra demanda envolvendo unidade imobiliária diversa, no mesmo empreendimento, não é fundamento para infirmar a alegação inicial de que houve atraso na entrega do imóvel. Pelo contrário, reforça a ideia de que a prova de tal fato poderia ser facilmente produzida pelas rés, já que em outra demanda foi apresentado documento que indica a data da entrega do bem.

Vale anotar que estão presentes os requisitos que autorizam a inversão do ônus da prova, seja pela hipossuficiência do autor frente às rés, seja pela verossimilhança das alegações iniciais. Nesse último caso, cabe apontar que a petição inicial foi instruída com cópia do Quadro Resumo, donde se extrai que o saldo devedor do contrato, no valor de R\$116.886,00, deveria ser pago em **31.3.2015** (fl. 23).

Em contestação, as rés reconheceram que o saldo devedor do contrato seria pago com a expedição do *Habite-se*. Tal circunstância confere verossimilhança à alegação do autor de que o prazo de

entrega do imóvel era **março de 2015**, o que poderia ser facilmente refutado pelas rés, bastando apresentar cópia do contrato, que, à evidência, contém estipulação expressa a esse respeito.

Ora, tratando-se de relação jurídica de consumo, o autor tem direito à informação clara e adequada (CDC, art. 6º, III) e à interpretação contratual que lhe seja mais favorável (CDC, art. 47).

A omissão das rés, portanto, impõe reconhecer a veracidade da alegação inicial, isto é, que o imóvel deveria ter sido entregue em março de 2015 e, em consequência, que houve longo atraso na entrega.

Nesse sentido já decidiu este Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Atraso na entrega da obra imputável aos compromissários vendedores. Relação jurídica que está sujeita ao CDC. Data da entrega da obra prevista no compromisso que difere daquela estipulada no contrato de financiamento. Interpretação do termo mais favorável ao consumidor. Precedente deste E. Tribunal de Justiça. Ademais, data prevista no financiamento que é meramente estimativa. Juros de obra que não são devidos a partir do atraso, considerado o prazo de tolerância. Multa contratual e lucros cessantes. Possibilidade, no caso concreto, conforme detalhadamente descrito na sentença, que afasta suposta violação ao Tema nº 970 do C. STJ. Litigância de má-fé não configurada. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000567-62.2023.8.26.0566; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/08/2024; Data de Registro: 21/08/2024).

Considerando não ter sido apresentada cópia do contrato, não é possível verificar se há previsão expressa sobre o valor da indenização a ser paga ao adquirente, em caso de atraso na entrega do imóvel por parte da incorporadora. Assim, condeno as rés ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes de 0,5% por mês de atraso (de abril de 2015 a abril de 2017 – data da expedição do *Habite-se*) sobre o valor do contrato, parâmetro usualmente adotado pelo mercado imobiliário e pela jurisprudência para o cálculo de aluguéis, com correção da data de cada mês

em atraso e acréscimo de juros da citação. Vale ressaltar que o contrato foi celebrado antes da entrada em vigor da Lei nº 13.786/2018, razão pela qual é inaplicável o disposto no art. 43-A da Lei nº 4.591/64.

Por último, é descabida a condenação das rés ao pagamento de indenização moral.

O Superior Tribunal de Justiça já decidiu que, “em regra, o atraso na entrega do imóvel constitui mero inadimplemento contratual, que, por si só, não gera dano moral indenizável” (3ª Turma, AgInt no REsp 1918358/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, j. 01/06/2021, DJe 08/06/2021).

Neste caso, o fato de o autor ter feito acordo em relação a outro imóvel do mesmo empreendimento não determina que não tenha de ser ressarcido em relação a esse, a propósito do qual não fez acordo. Não obstante, aquele acordo revela que ele conhecia o atraso e as suas causas, logo, não foi surpreendido e, portanto, não sofreu transtorno nem sofrimento, apenas dano material.

Apenas em situações excepcionais é cabível a indenização moral, desde que comprovada a ocorrência de situação significativa e anormal que repercuta na esfera de dignidade do comprador, o que não ocorreu neste caso.

A sucumbência é recíproca, tendo o autor decaído do pedido indenizatório, de modo que cada parte arcará com metade das custas e das despesas processuais. O autor pagará ao patrono das rés honorários de sucumbência fixados em 10% do valor pleiteado a título de reparação moral, atualizado. A ré, por sua vez, pagará ao patrono do autor honorários de 10% sobre o valor da condenação.

Diante do exposto, dou provimento em parte ao apelo, para julgar o pedido parcialmente procedente.

SILVIA ROCHA
Relatora