



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000311832

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001521-15.2021.8.26.0070, da Comarca de Batatais, em que é apelante/apelado LOTEAMENTO RESIDENCIAL JACARANDÁ BATATAIS SPE LIMITADA, são apelados/apelantes LUCAS ALEXANDRE GUIOTO e RENATA DE ARAÚJO SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1001521-15.2021.8.26.0070

Juízo de origem: Batatais - 1ª Vara Cível

Recorrente(s)/Recorrido(a)(s): Loteamento Residencial Jacarandá Batatais Spe Ltda; Lucas Alexandre Guioto e Renata de Araújo Santos Guioto

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr. Alexandre Gonzaga Baptista dos Santos

Voto nº 1.989

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C DANOS MATERIAIS e MORAIS. COMPRA E VENDA DE LOTE. Insurgência das partes contra sentença de parcial procedência. Ausência de prazo expresso de entrega no contrato. Prática abusiva. A falta de previsão clara e expressa para a entrega do lote configura prática abusiva (art. 39, XII, CDC), pois viola o direito básico à informação (art. 6º, III, CDC). Precedente do C. STJ (Tema 996) por analogia. Reconhecimento da mora na entrega do lote. Lucros cessantes. Indenização devida, uma vez que houve privação do uso do bem no período de atraso. Súmula 162 da deste E. Tribunal de Justiça. Indenização fixada em 0,5%, por mês, sobre o valor do imóvel, por mês de atraso, que se mostra razoável e de acordo com a jurisprudência desta C. Câmara. Aluguéis. Impossibilidade de cumulação dos lucros cessantes com aluguéis, sob pena de bis in idem. Dano moral. Cabimento, diante do atraso por mais de 1 ano para a liberação do lote para construção. Quantum arbitrado em R\$ 10.000,00. Manutenção. Sentença mantida. Recursos não providos.

Trata-se de apelação e de recurso adesivo interpostos contra a sentença de fls. 342/350, mantida no julgamento dos embargos de declaração de fls. 362, a seguir transcrita, na sua parte dispositiva:

“Posto isso, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação de obrigação de fazer c.c danos materiais e morais c.c pedido de tutela de urgência (assim nomeada) movida por Renata de Araújo Santos Guioto e Lucas Alexandre Guioto contra Loteamento Residencial Jacarandá Batatais SPE Limitada, e, por consequência, condeno a requerida:

a) ao pagamento correspondente a reparação de lucros cessantes, que na espécie deve ser fixada no equivalente a 0,5% do valor do imóvel, devido mensalmente a partir do inadimplemento (fevereiro de 2021), até a efetiva entrega do imóvel (abril de 2022), ou seja, R\$65.000,00 (valor do imóvel) x 0,5% = R\$325,00 (trezentos e vinte e cinco reais) mensais, pelo período de 15 meses (fevereiro de 2021 a abril de 2022), valores estes que deverão ser atualizados monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde a data de cada parcela e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação.

b) ao pagamento de danos morais no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), devidamente atualizado pela tabela do TJSP desde a data desta sentença com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação.”

Pleiteia a parte requerida (Loteamento Residencial Jacarandá) a reforma da sentença, para que sejam considerados indevidos os valores fixados a título de lucros cessantes e dano moral, em razão da ausência de descumprimento contratual, uma vez que agiu dentro dos estritos termos legais. Subsidiariamente, requer que os danos morais sejam fixados em valor inferior a R\$ 5.000,00 (fls. 365/376).

Para tanto, sustenta, em síntese, que cumpriu todas as obrigações contratuais, inclusive realizando obras além do que foi acordado. Embora o juízo tenha considerado abusiva a ausência de data de entrega da obra no contrato, o prazo para a entrega dos lotes estava claramente previsto na cláusula contratual e no ato de aprovação do loteamento, datado de 28 de novembro de 2018. O juiz, no entanto, considerou erroneamente que a entrega dos lotes deveria ocorrer em fevereiro de 2021, com base em uma conversa informal no WhatsApp, desconsiderando as cláusulas contratuais e a legislação aplicável. A autora Renata, advogada do ramo imobiliário, teve pleno conhecimento do contrato e não poderia alegar desconhecimento. Não houve inadimplemento contratual, e a sentença deve ser reformada para afastar a condenação por lucros cessantes e dano moral. Quanto aos lucros cessantes, não há potencial econômico nos lotes que justificasse tal

pedido. A sentença arbitrou a indenização por dano moral em R\$10.000,00, mas também deve ser reformada, pois não houve descumprimento por parte da requerida.

Pleiteiam os autores, Lucas e Renata, em recurso adesivo, a reforma da sentença, para condenar a empresa recorrida ao pagamento de indenização material, a título de aluguéis pagos pelos recorrentes, no valor de R\$ 19.500,00, que deverão ser devidamente corrigidos e atualizados desde a data dos desembolsos. Além disso, solicitam a majoração dos danos morais para o montante de R\$ 30.000,00.

Para tanto, sustentam, em síntese que devem ser ressarcidos pelos valores pagos a título de aluguel, em razão do descumprimento contratual pela empresa recorrida, que não entregou o terreno no prazo prometido. Embora o contrato de compra e venda fosse omissivo quanto à data de entrega, ficou estabelecido um prazo para a entrega do lote, o qual não foi cumprido, resultando em prejuízos materiais e morais aos autores. Embora o juízo tenha reconhecido o atraso na entrega do terreno e julgado parcialmente procedente a ação, não analisou o pedido de ressarcimento dos valores pagos a título de aluguel. O atraso fez com que os autores pagassem mensalmente R\$ 1.300,00 de aluguel. A sentença não considerou adequadamente a indenização por danos materiais, pois não condenou a empresa ré a reembolsar os valores gastos pelos autores até a entrega do loteamento. Além disso, o valor de R\$ 10.000,00 fixado a título de danos morais é considerado insuficiente diante do sofrimento causado pela ré. Os recorrentes já estavam pagando aluguel desde novembro de 2020, o que gerou prejuízos em seu orçamento, visto que não podiam construir sua casa própria. Considerando que a entrega do lote foi fixada para fevereiro de 2021, mas as obras foram liberadas apenas em 7 de abril de 2022, a empresa recorrida deve ser condenada a indenizar os autores no valor de R\$ 19.500,00 referente ao aluguel pago durante 15 meses, com a devida atualização dos valores desde o momento de cada desembolso. Quanto aos danos morais, o juízo corretamente reconheceu o abalo moral sofrido pelos autores, que experimentaram aflições, angústias e desequilíbrio em seu bem-estar. Contudo, o valor de R\$ 10.000,00 fixado a título de danos morais está aquém do patamar estabelecido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e deve ser revisto.

O apelo dos autores é isento de preparo, em razão da concessão da gratuidade de justiça, enquanto o recurso da ré foi

devidamente preparado. Ambas as partes apresentaram contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De início, a parte requerida deve ser qualificada como fornecedora, enquanto a parte autora considerada consumidora, conforme os termos exatos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, que é aplicável ao caso.

As partes celebraram, em 17/07/2019, o compromisso de compra e venda referente ao lote 39, quadra J, do Loteamento Residencial Jacarandá, em Batatais/SP (fls. 38/43). A questão em debate diz respeito ao atraso na entrega do terreno, bem como ao direito dos autores a receberem os danos materiais e morais fixados na sentença.

Da análise dos autos, verifica-se que o contrato (fls. 38/43) não estabeleceu expressamente a data para a entrega do terreno, o que configura prática abusiva, conforme destacado pelo juízo de origem: *“A ausência de disposição contratual acerca do prazo para cumprimento da obrigação é considerada prática abusiva, conforme dispõe o artigo 39, XII, do Código de Defesa do Consumidor, pois viola o direito à informação, previsto no artigo 6º III, do Código de Defesa do Consumidor, na medida em que não permite que o consumidor tenha conhecimento de informação essencial do contrato, deixando-o em desvantagem exagerada”* (fls. 344).

A parte autora alegou que houve atraso na entrega do terreno, pois, ao entrar em contato com a loteadora foi informada, por meio de conversa via WhatsApp, que a liberação do terreno ocorreria no início de 2021, conforme documentos acostados aos autos (fls. 46/52 e 219/222).

Por outro lado, a vendedora sustentou que não houve atraso, pois o prazo para a entrega do terreno seria até o dia 27 de novembro de 2022, vez que o pacto está regido pela Lei 6.766/79, que prevê o prazo de 4 anos para entrega do lote, contados a partir da aprovação do loteamento, ocorrida em 28 de novembro de 2018.

Contudo, considerando a ausência de uma data expressa em contrato, deve ser adotada aquela mencionada nas conversas mantidas entre a autora e o gestor imobiliário da ré, conforme constou da sentença. Nessas conversas, foi informada que a previsão

entrega do lote seria em fevereiro de 2021. De acordo com o artigo 30 do Código de Defesa do Consumidor, essa informação vinculou a vendedora, que se vê obrigada a cumprir a data comunicada ao consumidor.

Com efeito, como bem lançado pelo D. Magistrado: *“(...) a parte autora juntou uma conversa pelo “whatsapp” com o gestor imobiliário, conversa esta ocorrida em 08 de janeiro de 2021 onde a autora menciona que a previsão para liberar o início das obras no Jacarandá era para fevereiro e pergunta “se vai ser isso mesmo” (fls. 46). De acordo com esta conversa, as obras estavam com previsão para fevereiro de 2021” (fls. 344).*

A ré não nega a conversa, apenas alega que não houve promessa quanto à conclusão das obras. Argumenta que foi confirmada a expectativa, ou seja, não nega os fatos alegados pelos autores. E nesse ponto, deve prevalecer a norma supramencionada, quanto à vinculação da ré a essa expectativa informada ao consumidor, ainda mais considerando que os autores quitaram o imóvel em março de 2021 (fls. 44)

Não obstante, o lote foi liberado para construção apenas em 07 de abril de 2022. Nesse passo, configurado o atraso na conclusão das obras de infraestrutura.

Relevo que a solução adotada pelo juízo de primeiro grau está em consonância com a orientação do C. STJ, sedimentada no recurso especial repetitivo (Tema 996) no sentido de que: *“(...) 1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância (...)”* (Recurso Especial nº 1.729.593/SP, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, j. 11/09/2019)”. Embora firmada em relação aos contratos de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida é de aplicação por analogia.

Os entraves burocráticos perante os órgãos públicos não justificam o atraso na conclusão das obras previstas em contrato, a teor do disposto na Súmula 161 deste E. Tribunal Bandeirante.

Vale dizer que o contrato, conforme mencionado, não prevê expressamente o prazo para a entrega do lote, em desacordo

com o Código de Defesa do Consumidor e também à Lei de Parcelamento do Solo Urbano. A lei estabelece que o contrato deve conter o termo final para execução do projeto e a data do pedido de vistoria das obras, o que não ocorreu no caso. A menção ao prazo de 4 anos previsto na Lei de Parcelamento do Solo Urbano é insuficiente, pois não informa o consumidor sobre o cronograma de obras.

Correto, pois, o entendimento pela fixação naquela data em que constou das conversas mantidas entre as partes, por WhatsApp, ainda que informais.

E os lucros cessantes, por sua vez, são presumíveis, tendo em vista que os adquirentes estiveram privados de usufruir do imóvel.

Nesse sentido, a Súmula nº 162 deste E. Tribunal de Justiça:

“Súmula 162 – Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio”.

A indenização por lucros cessantes deve ser mantida, conforme fixada em sentença, no equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor do contrato, *com início na data em que o empreendimento deveria ter sido entregue, até a data que efetivamente for entregue.*

A esse respeito essa E. Câmara já decidiu, em casos análogos:

“APELAÇÃO CÍVEL - Ação indenizatória - Sentença de procedência condenando a ré ao pagamento de lucros cessantes correspondentes a 0,5% do valor do contrato por mês de atraso, contando-se 30 dias a partir da data da compra dos lotes pelo autor, até a data da efetiva entrega - Apelo da requerida - Preparo recursal - Recolhimento a menor em pequeno valor - Conhecimento do apelo que se impõe, com determinação de recolhimento da diferença ao final,

sob penalidade das medidas cabíveis - Mérito - Compra e venda de lotes de terreno - Atraso na conclusão de obras de infraestrutura - Entraves burocráticos que não justificam o atraso na conclusão das obras previstas em contrato, a teor do disposto na Súmula 161 deste E. TJSP - Crise pandêmica que teve início após o decurso do termo final - Lucros cessantes - Cabimento - Súmula nº 162 do TJSP e Tema 996 do STJ - Presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio - Indenização devida - Honorários recursais fixados - Sentença mantida pelos próprios fundamentos (Art. 252 do RITJSP) - Recurso desprovido, com determinação - (TJSP; Apelação Cível 1003406-72.2021.8.26.0229; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/03/2024; Data de Registro: 05/03/2024);

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação indenizatória, proposta por adquirente, em razão de atraso na entrega do empreendimento - Sentença de procedência - Inconformismo da requerida alegando caso fortuito e ausência de prova dos prejuízos - Fortuito interno que não exime a vendedora de responsabilidade - Lucros cessantes - Prejuízos decorrentes da impossibilidade de fruição do bem - Indenização arbitrada em 0,5% do valor atualizado do imóvel, por mês de atraso - Cabimento - Critério que se mostra condizente com o mercado locativo - Simples lote de terreno - Irrelevância in casu, pois a partir da entrega do empreendimento poderia o adquirente dele auferir vantagem econômica, com a realização de benfeitorias para uso próprio ou de terceiro por meio de locação - Apelo desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1004943-06.2021.8.26.0229; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 3ª Vara

Cível; Data do Julgamento: 14/11/2023; Data de Registro: 14/11/2023).”

Quanto ao cabimento de indenização por danos morais, o atraso considerável na entrega do imóvel, pouco mais de um ano, é apto a caracterizar prejuízo extrapatrimonial ao promissário comprador, pois a violação do contrato por parte da ré pode causar insegurança e desequilíbrio psíquico significativos no adquirente.

A situação de incerteza em que fica o adquirente supera em muito os meros dissabores do dia a dia e pequenos aborrecimentos do cotidiano. Isso porque afeta o direito fundamental de moradia, colocando em risco investimentos e a segurança patrimonial da família. Caracteriza-se assim a ofensa à dignidade humana e, portanto, o dano moral indenizável.

A esse respeito esse respeito a jurisprudência dessa
C. Câmara:

“PROMESSA DE VENDA E COMPRA - Ação de indenização por danos materiais e morais - Parcial procedência - Inconformismo das requeridas - Impugnação à concessão da gratuidade judiciária rejeitada - Apelantes não comprovaram a ausência dos requisitos para concessão do benefício - Defesa por advogado particular não é suficiente para demonstrar a capacidade financeira, conforme expressa previsão legal - Eleição de foro em contrato de adesão firmado com consumidor - Cláusula abusiva - Nulidade reconhecida - Ilegitimidade passiva da requerida Jacitara acolhida - Empresa que não participou da cadeia de consumo - Extensão da condenação por simples participação no mesmo grupo econômico que deverá ser feita em eventual desconsideração indireta da personalidade jurídica - Mérito, ausência de expressa cláusula contratual para prorrogação do prazo por 180 dias - Súmula 164, TJSP - Danos morais configurados, em razão do lapso temporal de quase 02 anos de atraso - Situação excepcional, conforme jurisprudência do STJ - Apelo parcialmente acolhido. (TJSP; Apelação Cível 1000126-30.2022.8.26.0659;

Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vinhedo - 2ª Vara; Data do Julgamento: 17/07/2024; Data de Registro: 17/07/2024);

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESCISÃO DE CONTRATO C.C. INDENIZAÇÃO. Sentença de procedência. Insurgência recursal da ré. Não convencimento. Responsabilidade da ré pelo atraso de mais de sete anos na entrega do imóvel confessada a má gestão de recursos financeiros. Devolução integral dos valores, sem retenção. Incidência da Súmula 543 do STJ. Dano moral passível de reparo. Quantum arbitrado em R\$ 8.000,00, inferior ao usualmente adotado por esta C. Câmara. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1078276-19.2023.8.26.0100; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2024; Data de Registro: 12/07/2024);

Apelação – ação de rescisão de contrato c.c pedido de indenização por dano material e moral – Sentença de procedência - Apelo das rés - Relação jurídica – presentes as definições do art.2º, "caput, e art.3º, "caput", da lei nº. 8.078/90 – relação de consumo configurada – verossimilhança da alegações e hipossuficiência – inversão do ônus da prova – incidência do art.6º, VIII, do CDC – apelantes que são detentoras de todas informações técnicas – inviabilidade do ônus probatório – não comprovação. Inadimplemento dos vendedores - atraso na obtenção do financiamento – falha na prestação do serviço de consultoria de financiamento habitacional – contratação de serviço de consultora não negada pelas apelantes – incidência da Súmula 161, deste E.TJSP - culpa exclusiva das rés. Não incidência da lei nº.

*13.786/2018 – devolução integral dos valores comprovadamente quitados – incidência da Súmula nº 543 do C.STJ e da Súmula 02 e Súmula 03, desta E. Corte Bandeirante. Possibilidade de inversão da cláusula penal - cláusula abusiva estipulada em desfavor do comprador – restabelecimento do equilíbrio sinalagmático do contrato celebrado – não aplicação da cláusula 7.2 – desfavorável do consumidor - distinção com o tema 971 do C. STJ - violação ao CDC e as súmulas 2 e 3 do E.TJSP - manutenção da aplicação da cláusula 8.3, item ii. **Indenização dano moral - prejuízo extrapatrimonial – configurado - direito fundamental de moradia, colocando em risco investimentos e a segurança patrimonial da família – fatos que ultrapassam o mero aborrecimento – Responsabilidade contratual - juros de mora que devem incidir a partir da citação e não do evento danoso – incidência do art. 405 do CC - matéria de ordem pública – alteração de ofício – Honorários recursais majorados, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil - Sentença mantida - Recurso desprovido – com observação quanto aos juros moratórios. (TJSP; Apelação Cível 1000703-82.2022.8.26.0020; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/06/2024; Data de Registro: 25/06/2024) grifei.***

A indenização do dano imaterial deve ser fixada por equidade pelo juiz, em atenção às circunstâncias do caso concreto (Código Civil art. 953, parágrafo único). A quantia de R\$ 10.000,00 proporciona à parte autora benefício econômico compatível com o dano moral experimentado, em consonância com as estimadas por esta 9ª Câmara de Direito Privado em casos semelhantes.

Por fim, tem-se que em regra, não se admite a cumulação de indenização por lucros cessantes e aluguel se ambos forem fundamentados no mesmo prejuízo e no mesmo período de inadimplência, como no caso. Isso ocorre porque o ordenamento jurídico



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

veda o chamado “*bis in idem*”, isto é, a dupla cobrança de indenização pela mesma lesão.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO de ambos os recursos, majorando-se para 15% do valor da condenação, os honorários advocatícios sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade concedida aos autores.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR