



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314982

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1129222-92.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes I240 SERRA DE JAIRE SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, e GAFISA S/A, é apelada LUCIA HELENA COBRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1129222-92.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo (40ª Vara Cível do Foro Central).

Apelante: Serra de Jaire SPE - Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro.

Apelado: Lucia Helena Cobra.

Voto nº 31.637

DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO. Apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, condenando as rés ao pagamento de multa contratual e restituição de encargos moratórios das taxas condominiais. As rés alegaram inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e ocorrência de caso fortuito e força maior. As rés são qualificadas como fornecedoras e a autora como consumidora, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor. A alegação de caso fortuito e força maior não se sustenta, pois a pandemia não afetou o ramo da construção civil, e as rés não comprovaram a paralisação das obras, conforme ônus processual do artigo 373, II, do Código de Processo Civil. Entraves administrativos devem ser levados em consideração no momento da fixação do prazo para entrega da unidade, ainda mais ao verificarmos que as rés têm experiência de sobejo em seu ramo empresarial. Súmula 161 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça. Lucros cessantes. Inversão da multa contratual. Tema 971 do E. Superior Tribunal de Justiça. Restituição dos encargos moratórios das taxas condominiais. A devolução de valores indevidamente pagos, acrescidos de juros de mora e correção monetária, é regulamentada pelo artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Verba honorária mantida, pois de acordo com o artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil
Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 203/208, de relatório adotado, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial *“para condenar a parte ré A) ao pedido subsidiário formulado no item “i” supra, referente à multa prevista às cláusulas 7.4.1 do contrato celebrado pelas partes, pelo período de 28.09.2021 até 16.09.2022, observados os encargos moratórios previstos à cláusula 4.4, cuja apuração do valor deverá se dar em sede de cumprimento de sentença, uma vez depender de meros cálculos aritméticos; B) ao pagamento de restituição dos encargos moratórios das taxas condominiais, conforme o respectivo cálculo da parte autora à planilha de folha 101.”*

Em razão da parcial sucumbência, condenou a parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios da parte autora, fixados em 10% do valor da condenação, ao passo que condenou a parte autora ao pagamento dos honorários advocatícios da parte ré, arbitrados em 10% da diferença entre o valor da causa e o valor da condenação, observando-se a gratuidade judiciária concedida.

Inconformadas, as rés apelaram, alegando, em síntese, inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor; ocorrência de caso fortuito e força maior a alterar o cronograma de obras; inexistência de lucros cessantes; redução da verba indenizatória.

Contrarrazões a fls. 239/250.

É o relatório.

As partes celebraram compromisso de compra e venda referente à unidade autônoma nº 104, torre 1, do empreendimento “Moov Belém”, pelo preço de R\$ 220.082,72 (fls. 40/80).

As rés devem ser qualificadas como fornecedoras, enquanto a autora é considerada consumidora, nos exatos termos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, aplicável ao caso.

Consta no instrumento do contrato que as obras seriam concluídas em 01/04/2021, com a possibilidade de prorrogação do prazo por 180 dias (fls. 44 e 65).

Entretanto, tal prazo não foi obedecido, entregues as chaves somente em 16/09/2022 (fls. 82/83)

As vendedoras alegam que circunstâncias extraordinárias atrasaram o cronograma das obras. Explanam problemas decorrentes da pandemia do Covid-19 alterou o cronograma das obras. Entretanto, é sabido que a quarentena imposta não atingiu o ramo da construção civil e a recorrente não comprovou a redução do número de funcionários e a paralisação das obras durante este período, ônus processual que lhe incumbia, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil.

No mais, entraves administrativos devem ser levados em consideração no momento da fixação do prazo para entrega da unidade, ainda mais ao verificarmos que as rés têm experiência de

sobejo em seu ramo empresarial.

Cumpre salientar, a esse respeito, o ensinamento de CRISTIANO CHAVES DE FARIAS e NELSON ROSENVALD que *“Constatada a ocorrência do fato inevitável e necessário, o efeito será a exclusão de qualquer obrigação de indenizar por parte do devedor. Todavia, em certos casos o fortuito não será óbice à responsabilização do devedor [...] c) em sede de responsabilidade civil, existem casos em que o fato danoso não resultou da culpa do agente, mas de uma situação que se liga diretamente aos riscos da atividade profissional exercitada pelo causador do dano. Cuida-se da figura do fortuito interno, cujo risco vem de 'dentro para fora' e culmina por se tratar de um evento evitável por parte de quem assumiu a atividade”* (“Direito das Obrigações”, Ed. Lumen Juris, 2011, pgs. 531/532).

Esse posicionamento resultou na Súmula nº 161 aprovada pelo Órgão Especial em sessão de 27 de janeiro de 2016 e publicada no Diário Oficial em 1º de fevereiro de 2016:

“Não constitui hipóteses 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”.

Resta afastada, portanto, a excludente de responsabilidade das rés pelo atraso verificado no adimplemento contratual.

É cabível a condenação das rés ao pagamento da penalidade contratual estabelecida para a hipótese de mora exclusiva da adquirente, consoante atual entendimento perfilhado pelo C. STJ (Tema 971):

“No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial”

Ademais, a devolução de valores indevidamente pagos, acrescidos de juros de mora e correção monetária, é regulamentada pelo artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Desse modo, como bem observado pelo juízo de origem, **“corretos os valores apresentados pela parte autora a respeito (folha 101), uma vez que a correção deve se dar pelos índices constantes à Tabela Prática deste Egrégio Tribunal de Justiça (haja vista a ausência de estipulação de índice específico a respeito, diferentemente do que ocorreu no pedido "i" supra analisado) além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidindo desde a data dos respectivos pagamentos.”**

Por fim, o arbitramento da verba honorária deve atender ao disposto no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Nessa esteira, os honorários advocatícios são estimados de modo a remunerar de forma adequada o trabalho do patrono dos vencedores,

considerada a complexidade da causa, o grau de zelo do profissional e o lugar de prestação do serviço, em conformidade com o que estabelece o artigo referido.

Considerando o período de tramitação do feito e o grau de zelo dos advogados, razoável a estimada na sentença, em 10% do valor da condenação.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e majoro a honorária devida ao patrono vencedor para 15% do valor da condenação, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —