



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316947

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013500-72.2024.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante RAÍRA GIAVONI, é apelado ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.481.

Apelação nº 1013500-72.2024.8.26.0068.

Comarca: Barueri - 2ª Vara Cível.

Apelante: Raíra Giavoni.

Apelados: Zatz Empreendimentos e Participações Limitada.

Juiz(a): Daniela Nudeliman Guiguet Leal.

APELAÇÃO CÍVEL – Compromisso de compra e venda de bem imóvel – Ação de reparação de danos – Atraso injustificado na entrega do imóvel – Existência de prazo certo constante no contrato livremente avençado, não observado pela promitente vendedora, mesmo quando considerado tempo suplementar avençado de 180 (cento e oitenta dias) – Ação julgada procedente, para reconhecer a existência de lucros cessantes em favor da autora/apelante – Presunção pela não utilização do imóvel durante a mora da vendedora – Exegese da Súmula 162 deste E. Tribunal de Justiça Paulista – Indenização fixada em 0,5% (meio por cento) do valor do contrato por mês de atraso, devido entre a data do prazo de entrega (dezembro de 2023) e a efetiva entrega das chaves – Regularidade – Recurso interposto apenas pela autora, que busca estender a indenização até a entrega das áreas comuns do edifício – Inadmissibilidade – Entrega da propriedade que ocorre com a entrega das chaves da unidade imobiliária adquirida, conforme bem apontado na sentença, que é mantida – Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 278/280 que julgou procedente a ação de reparação de danos movida por **Raíra Giavoni** contra **Zatz Empreendimentos e Participações Limitada** (demanda fundada em compromisso de compra e venda de bem imóvel) para: “*CONDENAR a ré ao pagamento a autora de R\$ 1.407,00, mensais, desde dezembro de 2023, até a entrega das chaves, corrigida monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça desde os respectivos meses até 29/08/2024, após essa data devidamente corrigidos pelo IPCA e acrescida de juros legais de 12% ao ano desde os respectivos meses até 29/08/2024, após essa data pela SELIC deduzido o índice de correção monetária, em conformidade*”

com os arts. 389 e 406 do C.C., introduzidos pela Lei 14.905/24. Assim, ponho fim ao processo com julgamento de mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. No mais, deverá a ré proceder apresentação da Planilha de Atualização mensal do saldo devedor pelo INCC, bem como, forneça os respectivos boletos conforme solicitação da autora de fls. 270/271”. Em virtude do princípio da sucumbência, observada a causalidade, impôs à ré o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios da parte adversa fixados em 15% (quinze por cento) do valor da condenação.

Opostos embargos de declaração pela ré (fls. 283/290) foram eles rejeitados (decisão de fls. 297/298).

Inconformada, busca a autora a parcial reforma do Julgado. Em suma, alega equivocada a r. sentença, uma vez que a indenização em seu favor foi apontada devida no período compreendido entre dezembro de 2023 (data em que deveria ser entregue o empreendimento) e a entrega das chaves, quando deveria ter incidência até a entrega não apenas das chaves, mas também da área comum do edifício (fl. 303, primeiro parágrafo).

Prossegue mencionando que “*existem indícios de que a área comum somente será entregue com a fase 02 do empreendimento*”, pois localizada em outra torre. Discorre sobre o cronograma da obra, colacionando registros fotográficos, pontuando que a “área comum” sequer foi iniciada. Menciona acerca da mora da promitente vendedora (apelada) e que se aplicam as disposições do Código de Defesa

do Consumidor (Lei nº 8.078/90). Por fim, menciona sobre a necessidade de se observar a boa-fé contratual, e de reequilibrar adequadamente a situação, com a indenização estabelecida na sentença até a entrega também da área comum do edifício. Pede o provimento de seu apelo (fls. 301/317).

Sem contrarrazões (certidão de fl. 327),

É o relatório.

Inicialmente, ressalvo meu posicionamento de que não seria caso de conhecer deste recurso, porque a matéria de fundo tratada na ação proposta caracteriza relação jurídica afeta à Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, inciso I.25, da Resolução nº 623/2013 do C. Órgão Especial deste E. Tribunal:

Art. 5º. A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:

I - Primeira Subseção, composta pelas 1ª a 10ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:

(...)

I.25 - Ações relativas a compra e venda, compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos, bem como adjudicação compulsória, que tenham por

objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos.”

Com efeito, a presente demanda envolve apenas a rescisão do contrato. Nada obstante a previsão da competência comum às três Subseções de Direito Privado deste Tribunal de Justiça para o julgamento do presente recurso, conforme dispõe o §3º do artigo 5º da referida Resolução, alterado pela Resolução 813/219 – Serão da competência comum das Subseções de Direito Privado ações relativas a compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos e todos os demais feitos que, regidos pelo Direito Privado, não sejam da competência recursal de outras Seções do Tribunal de Justiça - a interpretação sistemática dos dispositivos da Resolução nº 623/2013 e que considera todos os seus dispositivos, e não um ou outro isoladamente, autoriza concluir que o referido §3º do art. 5º, que estabelece competência comum para ações de compromisso de compra e venda, **não pode se sobrepor à divisão preferencial definida no inciso I.25 do mesmo artigo.**

Isso porque, se todas as ações de compra e venda fossem tratadas de maneira uniforme e irrestrita como de competência comum, o inciso I.25 perderia completamente sua utilidade e eficácia, tornando-se letra morta. A Resolução claramente define, no inciso I.25, que ***a Primeira Subseção tem competência preferencial para o julgamento não apenas de ações relativas a compra e venda de bens imóveis, mas também o compromisso de compra e venda, ressalvadas as situações específicas de licitações e contratos administrativos.***

Portanto, extrai-se do §3º do artigo 5º que a competência comum se aplica às ações de compra e venda em caráter genérico, ou seja, envolvendo outros bens ou direitos, sem especificidade quanto à natureza dos bens imóveis.

Contudo, curvo-me ao posicionamento majoritário deste Câmara em sentido contrário, e passo ao julgamento do recurso.

A r. sentença não comporta censura.

Trata-se de ação de reparação de danos, fundada em compromisso de compra e venda de bem imóvel. Informa a autora ter celebrado com a ré compromisso referente à imóvel (apartamento nº 131, do empreendimento “Advanced By Zatz”) cuja previsão de entrega era em maio de 2023, com prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, até novembro de 2023. Todavia, a torre 02, na qual se situa referida unidade autônoma, não foi terminada no referido lapso temporal, não tendo sido até o momento da propositura da ação realizada a entrega das chaves. Diante de tal quadro, requereu a condenação da ré no pagamento de indenização por dano material, pelo atraso na entrega do empreendimento, no valor de 0,5% (meio por cento) ao mês até sua efetiva entrega (fls. 01/16).

Regularmente citada, a ré apresentou contestação (fls. 148/162) na qual alega que o atraso decorreu de

dificuldades enfrentadas pela pandemia, que afetou toda a cadeia da construção civil e financiamento das obras, o que afasta a mora alegada pela consumidora. Diz, também, ausente inadimplemento contrato, porque ocorreram prorrogações necessárias que foram informadas aos promissários compradores. Réplica apresentada a fls. 253/269.

Sobreveio a r. sentença de fls. 278/280, que julgo procedente a ação e condenou a ré a pagar à autora indenização no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) ao mês do valor do imóvel (que atinge o importe de R\$ 1.407,00 – mil, quatrocentos e sete reais)

Recorre apenas a autora, pretendendo que indenização estabelecida deve ter vigência não até a entrega das chaves, mas até entrega da área comum do empreendimento.

De pronto, ressalto que a relação entre as partes litigantes é de consumo, típico contrato de adesão, aplicando-se, por conseguinte, à hipótese, as disposições do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) dentre elas a inversão do ônus probatório (artigo 6º, inciso VIII). Deve assim o contrato ser interpretado de modo favorável ao consumidor, nos termos do artigo 47 do referido Código.

Neste sentido, também, a Súmula 297, editada pelo C. Superior Tribunal de Justiça, que dispõe que “*serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista*”.

Extraí-se dos autos presente inadimplência e mora da apelante na hipótese. Isso porque o prazo para entrega da unidade imobiliária tinha como data final 31.05.23 (capítulo IV, cláusula 4.1, “do prazo de entrega”, fl. 20) com prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, conforme cláusula 4.2 (fl. 20, item “da carência”) de forma que se estendeu para o dia 30.11.23. Todavia, mesmo no momento de propositura da demanda (03.07.24, fls. 01/16, “propriedades do documento”) não haviam sido as chaves entregues.

Não vinga a argumentação de que houve necessidade excepcional de prazo suplementar gerado pela pandemia causada pelo Covid-19 a autorizar a prorrogação por prazo indeterminado da conclusão das obras. Isso porque a ré, promitente vendedora (ora apelada) não comprovou ter sido compelida a paralisar os serviços e construções, a reduzir o número de trabalhadores, ou mesmo ter sofrido com atraso de fornecedores/disponibilização de produtos. Não existe nos autos demonstração objetiva, por meio de documentos, de terem sido paralisadas as atividades da demandada por sequer um dia. E a argumentação genérica, à obviedade, não prospera.

Logo, constatado o atraso, correta a r. sentença ao reconhecer a indenização perseguida pela promissária compradora, ora apelante. Deve, ainda, incidir o percentual de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor do contrato, a partir do término do prazo assumido pela promitente vendedora, até a entrega das chaves, ou seja, a indenização se mostra devida entre o momento em que deveria ser entregue a unidade imobiliária, até a entrega das chaves.

Com efeito, não há de se falar em extensão da indenização até a entrega das áreas comuns, que devem ser entregues juntamente com o “habite-se” e entrega das chaves da unidade autônoma adquirida. O percentual indicado (meio por cento ao mês, sobre o valor do imóvel) outrossim, se revela adequado e é utilizado em hipóteses correlatas.

Neste sentido:

*“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Ação ajuizada pelos adquirentes em face da vendedora ante o atraso na entrega do imóvel. Sentença de procedência. Apelo da requerida. Atraso incontroverso na entrega do imóvel. Alegado caso fortuito e força maior pela pandemia de COVID-19, fortes chuvas e entraves burocráticos. Fortuito interno decorrente do risco da atividade. Art. 927, parágrafo único, do CC. Responsabilidade objetiva do fornecedor. Arts. 12 e 14 do CDC. Súmula nº 161 do TJSP. **Presunção de dano diante do atraso (Súmula nº 162, TJSP). Indenização devida. Percentual de 0,5% sobre o valor do contrato, atualizado, por mês de atraso. Sentença mantida. Recurso não provido**”. (TJSP – Apelação nº 1008090-68.2022.8.26.0076 – Rel. Des. Mary Grün – 32ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 10.10.2024 -gn).*

“APELAÇÃO CÍVEL. Compra e venda de imóvel. Alegado atraso na entrega. Indenizatória. Sentença de improcedência. Inconformismo do autor. Cabimento. Nulidade da

*cláusula contratual que prevê o termo inicial para entrega do imóvel contado da data de assinatura do financiamento. Em julgamento de Recurso Especial Repetitivo (1729593/SP, Tema 996), o STJ fixou entendimento de que, "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." Cláusula que causa incerteza sobre a data da entrega do bem, colocando o consumidor em desvantagem exagerada, mostrando-se abusiva devendo ser declarada nula, nos termos do artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor. **Lucros cessantes devidos na proporção de 0,5% ao mês de atraso sobre o preço do imóvel.** Valor reiteradamente fixado por esta Colenda Câmara. Presunção de prejuízo dos adquirentes, independentemente da finalidade do negócio. Súmula nº 162 do TJSP. Pedido de indenização por dano moral que não pode ser conhecido, uma vez que não foi formulado na petição inicial. **RECURSO NÃO CONHECIDO EM PARTE, e na parte conhecida, PROVIDO**". (TJSP – Apelação nº 101116-12.2022.8.26.0229 – Rel. Des. Rodolfo Pelizari – 06ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 01.08.2024 -gn).*

"APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. Sentença de parcial procedência. Recurso da requerida. 1. GRATUIDADE. Impugnação à gratuidade concedido ao autor. Não acolhimento. Presunção de hipossuficiência que não é afastada pelas provas dos autos. 2. ATRASO. Súmula 161 deste TJSP. Entraves administrativos que encerram "res inter alios acta" em

*relação ao compromissário adquirente e sequer foram demonstrados. Término da mora bem fixado pela sentença com a efetiva entrega das chaves. 3. INCC. Sentença que afastou a atualização durante o período da mora. Reforma quanto ao ponto. Conforme o Tema 996 do STJ '1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.'. 4. LUCROS CESSANTES. Incidência. De acordo com o Tema 996 do STJ: "1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.". **Percentual de 0,5% que é adequado.** 5. DANOS MORAIS. Caracterização diante das peculiaridades do caso. Fixação adequada em R\$10.000,00. Recurso parcialmente provido para declarar a nulidade da incidência do INCC a partir de maio de 2018, quando incidirá o IPCA, salvo se desfavorável ao consumidor. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (TJSP – Apelação nº 1013360-61.2019.8.26.0020 – Rel. Des. Viviani Nicolau – 03ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 29.01.2024 -gn).*

“APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – BEM IMÓVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Atraso na entrega da obra - Sentença

de parcial procedência, condenada a ré ao pagamento de lucros cessantes, afastados os danos morais – Inconformismo da ré – Insistência de que a unidade condominial fora entrega dentro do prazo de tolerância – Alegação de que houve observância do prazo previsto no contrato – Disponibilização do imóvel à autora que ultrapassa os 180 dias de tolerância além do prazo estimado para a entrega – Tema 996 – Prazo de tolerância de 180 dias (Súmula 164 TJSP) – Alegação de que o atraso decorreu de culpa da autora – Não acolhimento – Ausência de inadimplemento da autora com relação a valores – Financiamento bancário que dependia da expedição do habite-se e da conclusão das obras, com a entrega do imóvel – Atraso atribuído à parte ré – Lucros cessantes devidos tais como arbitrados, posto que presumidos – Súmula 162, desta E. Corte – Condenação no valor equivalente a 0,5% do valor do imóvel previsto no contrato, nos meses em que houve atraso – Sentença mantida – Recurso desprovido”. (TJSP – Apelação nº 1026938-33.2015.8.26.0602 – Rel. Des. José Augusto Genofre Martins – 29ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 25.09.2023).

Não se olvida que as áreas comuns do edifício (e empreendimento) integram a propriedade, sendo inseparáveis das frações ideais (apartamento), conforme artigo 1.139, do Código Civil. Contudo, importante observar que os prejuízos decorrentes de eventual não usufruto (de forma temporária) de áreas comuns não são presumíveis, de forma que não cabe a extensão da indenização nos moldes pretendidos pela apelante. No caso em exame sequer ocorreu a entrega das chaves do imóvel, sendo assim, a mera sugestão da apelante de que as áreas comuns não serão entregues de forma adequada, não pode gerar indenização.

Nesta esteira, julgado deste E. Tribunal de Justiça Bandeirante:

“INDENIZAÇÃO – Compromisso de Compra e venda de bem imóvel – Reconhecimento, pela r. sentença de primeiro grau, quanto aos lucros cessantes decorrentes no atraso na entrega da unidade, bem como em relação às áreas comuns – Pretensão recursal da promitente vendedora voltada exclusivamente ao afastamento dos lucros cessantes pelo atraso na entrega de área comum – Legitimidade ativa dos adquirentes, pela privação quanto ao uso de forma plena do imóvel, inclusive no que diz respeito às áreas comuns – Cabimento – Prejuízos desta natureza que, todavia, não são presumíveis – Caso concreto em que não se constata existência de danos decorrentes da privação temporária das áreas comuns – Precedentes jurisprudenciais, envolvendo inclusive o mesmo empreendimento – Sentença parcialmente reformada – Sucumbência recíproca nos termos do art. 86, caput, do CPC – Recurso provido, em parte”. (TJSP – Apelação nº 1006415-78.2020.8.26.0002 – Rel. Des. Lígia Araújo Bisogni – 34ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 050.7.2024 -gn).

Desta feita, por qualquer ângulo que se analise a causa, de rigor a manutenção da respeitável sentença prolatada e preservação do entendimento da insigne Magistrada singular, que corretamente equacionou a lide, resolvendo a questão com parcimônia e fundamentação, observadas as peculiaridades do caso concreto e os ditames legais e jurisprudenciais aplicáveis à hipótese.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sem alteração da honorária sucumbencial (artigo 85, §11, do CPC) pois carreada exclusivamente à ré, ora apelada.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora