



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316724

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033193-73.2023.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante GISEANE BARCELOS PEREIRA NASTASI, são apelados SUN PARADISE EMPREENDIMENTOS LTDA. e WPA GESTAO INOVADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 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 12.421.

Apelação nº 1033193-73.2023.8.26.0554.

Comarca: Santo André - 4ª Vara Cível.

Apelante: Giseane Barcelos Pereira Nastasi.

Apelado: Sun Paradise Empreendimentos Limitada e Outro.

Juiz (a): Marta Oliveira de Sá.

APELAÇÃO CÍVEL – Compromisso de compra e venda (multipropriedade - regime “time-sharing”) – Reparação de danos material e moral – Distrato realizado na esfera administrativa em 17.02.21, por meio de documento escrito – Ré, promitente vendedora, que se comprometeu a restituir à autora, promissária compradora, o valor de R\$ 1.117,99 (mil, cento e dezessete reais e noventa e nove centavos), já considerado em tal valor as taxas de retenção e não cumpriu os termos avençados – Reembolso devido (dano material) – Apelo interposto apenas pela autora, para obter a condenação da ré ao pagamento de indenização por dano moral – Admissibilidade – Longo período sem cumprimento de avença claramente estabelecida, que revela descaso com o consumidor e falha do serviço prestado, nos termos do artigo 14 do CDC e que trata de responsabilidade objetiva, que, como tal, decorre do próprio fato, cujo prejuízo é presumido - Teoria do desvio produtivo, além do mais, que também se aplica ao caso – Indenização ora fixada em R\$ 3.000,00 (três mil reais), montante que observa os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, considerando as peculiaridades do caso concreto – Ação julgada procedente em parte – Sentença parcialmente reformada – Recurso da autora provido em parte para reconhecer a existência de dano moral indenizável.

Trata-se de recurso de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 237/240, que julgou parcialmente procedente a ação de reparação de danos material e moral (demanda fundada em compromisso de compra e venda de bem imóvel) movida por *Giseane Barcelos Pereira Nastasi* contra *Sun Paradise Empreendimentos Limitada* e *WPA Gestão Limitada* para “condenar a parte ré, solidariamente, ao pagamento de R\$ 1.312,06, devido a título de distrato (fls. 39/40), corrigido monetariamente e com incidência de

juros a partir da propositura da ação (fl. 41)”. Indeferiu o pedido de indenização moral. Em virtude da sucumbência recíproca, determinou a divisão em parte iguais das custas e despesas processuais. Honorários sucumbenciais devidos por ambas as partes, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) observada a justiça gratuita concedida à autora.

Em suas razões recursais, a autora argumenta que a postura irregular da ré, bem reconhecida na r. sentença, gerou também prejuízos de ordem moral que devem ser indenizados, porque, ao revés do asseverado, não se tratou de mero aborrecimento, em razão da postura desidiosa e de má-fé. Ressalta ter a demandada deixado de efetuar o pagamento mesmo após reconhecer em contrato próprio tal obrigação, o que mostra o descaso com o consumidor, que buscou em vários momentos uma solução no âmbito administrativo.

Menciona que a recusa intencional e abusiva da ré em cumprir o acordado no distrato lhe gerou considerável dano, demandando tempo em tratativas que não geraram em resultado útil (teoria do desvio produtivo). Alega terem os fatos atingido também a esfera de sua “segurança financeira e emocional”, decorrente da expectativa frustrada, que gerou “abalo psicológico”.

Por fim versa sobre a função preventiva da indenização, que tem por finalidade desestimular a prática do ato lesivo. Pede o provimento do apelo, com a fixação de indenização moral no importe de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Contrarrazões a fls. 273/280.

É o relatório.

O recurso comporta juízo de admissibilidade positivo, eis que presentes os requisitos legais.

Respeitado o entendimento de primeira instância, a r. sentença merece parcial reforma quanto ao pedido de indenização por dano moral, uma vez que foi afastado, porém, está caracterizado.

Trata-se de ação de reparação de danos material e moral movida por *Giseane Barcelos Pereira Nastasi* (ora apelante) contra *Sun Paradise Empreendimentos Limitada* e *WPA Gestão Limitada* (ora apeladas), fundada em contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel. Consta da inicial que a autora celebrou com as rés compromisso de compra de cota imobiliária do empreendimento denominado “Magic Home Residence Park” (multipropriedade – sistema time-sharing), Contudo, em 2021, durante a pandemia de Covid-19, realizou no âmbito administrativo o distrato, segundo o qual o contrato foi rescindido e ficou estabelecido o reembolso do valor de R\$ 1.117,99 (mil, cento e dezessete reais e noventa e nove centavos) já considerado em tal valor as taxas de retenção.

Da inicial e dos termos do distrato

(documento copiado a fls. 39/40) vê-se que o prazo estabelecido para o referido reembolso foi de até 90 (noventa) dias. Todavia, ultrapassados 912 (novecentos e doze dias) a ré ainda não havia realizado o referido pagamento. Diante de tal quadro, buscou a autora o recebimento do valor estipulado no distrato e indenização por dano moral, sugerida no importe de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Regularmente citadas, apenas a corré Sun Paradise apresentou resposta (WPA que deixou de apresentar contestação). Em suma, arguiu ilegitimidade “ad causam” e ausência de responsabilidade solidária com ao corré. Mencionou a ocorrência de falha no seu sistema interno, que não realizou a devolução dos valores nos moldes estabelecidos no distrato (fls. 95/105).

Sobreveio a r. sentença de fls. 237/240, que reconheceu a postura irregular das rés e as condenou a restituir o valor livremente estabelecido no distrato. Indeferiu, contudo, o pedido de indenização por dano moral.

De pronto, ressalto que ao caso em análise se aplica o Código de Defesa do Consumidor. Isso porque a relação é de consumo, nos termos dos artigos 2º e 3º do referido Código, e demonstrada a hipossuficiência econômica e técnica da autora em relação às empresas rés.

Destaca-se que a hipossuficiência de que trata o Código Consumerista é aquela decorrente da vulnerabilidade nas

suas três vertentes: a técnica, quando decorrente da falta de conhecimento quanto às características do bem ou quanto sua utilidade; a jurídica ou científica, diante da *"falta de conhecimentos jurídicos específicos, conhecimentos de contabilidade ou de economia"*; e, a fática ou socioeconômica, na qual o *"fornecedor que por sua posição de monopólio, fático ou jurídico, por seu grande poder econômico ou em razão da essencialidade do serviço, impõe sua superioridade a todos que com ele contratam"* (Marques, Cláudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor, 3ª ed. São Paulo: RT, p. 147/149).

As rés não se desincumbiram do ônus de demonstrar o motivo pelo qual não realizaram o reembolso do valor nos termos assumidos no distrato de fls. 39/40. Logo, correta a r. sentença ao apontar devido tal valor à autora/apelante.

Ponto seguinte a ser analisado é a questão do dano extrapatrimonial que, no caso, foi experimentado pela consumidora. A conduta da ré foi grave e lesiva, indo além de um simples equívoco no sistema informatizado interno, pois existiram tratativas administrativas anteriores à propositura da demanda judicial não atendidas, em descaso com a consumidora.

O direito de receber o reembolso, ademais, se mostrava claro diante dos termos estabelecidos no distrato (documento supramencionado) de modo que não havia motivo para a discussão acerca de qual das demandadas seria responsável por tal pagamento (responsabilidade solidária).

A situação experimentada pela demandante em muito ultrapassou o mero dissabor cotidiano, tendo por considerável lapso temporal sido privada do montante financeiro, e por ter buscado seu direito sem ser atendida de forma adequada pela promitente vendedora.

Neste contexto, verifica-se configurada a falha do serviço prestado, que nos termos do artigo 14 do CDC, que trata da responsabilidade objetiva, gera o dever de indenizar em razão da comprovação da conduta lesiva e ilegal, pois, neste caso, o prejuízo é presumido, e, como tal, prescinde de comprovação. É o denominado dano *in re ipsa*.

Além disso, aplica-se ao caso a teoria do desvio produtivo, que reconhece o direito à compensação pelos transtornos gerados ao consumidor quando este é forçado a dedicar tempo e energia para resolver problemas causados por falhas no serviço contratado.

Nesse sentido, leciona Marcos Dessaune:

“O desvio produtivo do consumidor tem origem quando o fornecedor cria um problema de consumo potencial ou efetivamente lesivo e não o resolve espontânea, rápida e efetivamente, deixando para o consumidor o custo temporal, operacional e material de fazê-lo. Significa dizer que o fenômeno lesivo em apreço é deflagrado pela prática abusiva do fornecedor de omitir, dificultar ou recusar sua

responsabilidade pelo problema primitivo, cujos custos e soluções ele tenta transferir veladamente para o consumidor. O desvio produtivo do consumidor é o fato ou evento danoso que se consuma quando o consumidor em estado de carência e condição de vulnerabilidade, induzido pelo “modus solvendi” abusivo do fornecedor, despende o seu tempo vital, adia ou suprime algumas de suas atividades e, muitas vezes, assume deveres e custos do fornecedor.”

E ainda:

“(...) Consequentemente um evento de desvio produtivo traz como resultado para o consumidor, acima de tudo, um dano existencial.

Esse prejuízo extrapatrimonial ocorre como consequência de dois fenômenos imutáveis: o tempo é um recurso produtivo limitado que não pode ser acumulado nem recuperado ao longo da vida das pessoas; e ninguém pode realizar, simultaneamente, duas ou mais atividades de natureza incompatível ou fisicamente excludentes, do que resulta que uma atividade preterida no presente, em regra, só poderá ser realizada no futuro suprimindo-se outra atividade.”

No que concerne ao valor fixado a título de dano moral, este deve ser adequado ao caso concreto, considerando a gravidade da ofensa e a repercussão dos fatos na esfera pessoal da parte autora.

Quanto ao tema, ensina Sergio Cavaliere Filho:

“Creio que na fixação do 'quantum debeat' da indenização, mormente tratando-se de lucro cessante e dano moral, deve o juiz ter em mente o princípio de que o dano moral não pode ser fonte de lucro. A indenização não há dúvida, deve ser suficiente para reparar o dano, o mais completamente possível, e nada mais. Qualquer quantia a maior importará enriquecimento sem causa, ensejador de novo dano”.

Assim, mostra-se adequado o arbitramento do valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) sendo tal quantia razoável e proporcional ao grau de violação dos direitos da personalidade verificado no caso concreto. O montante atende a dupla função da condenação por dano moral, tanto compensatória quanto punitivo-pedagógica, e busca não apenas reparar o prejuízo sofrido, mas também desestimular condutas semelhantes por parte do ofensor, sem, contudo, resultar em enriquecimento indevido da parte ofendida.

Tal montante deve ser acrescido de correção monetária (índices da Tabela Prática do TJSP) a contar do arbitramento (publicação desta decisão), bem como de juros de moral legais (um por cento ao mês) a contar da citação (responsabilidade civil contratual). Observo que a partir de 28/08/2024 (início da vigência da Lei n. 14.905/2024, art. 5º, II), os encargos são devidos com correção monetária pelo IPCA (art. 389, parágrafo único, do Código Civil) e com juros de mora pela diferença entre a SELIC e o IPCA (art. 406 do

Código Civil), calculada mensalmente pelo Banco Central, conforme resolução CMN nº 5.171/24).

No sentido do que se decide, colaciono precedentes desta E. Corte:

“APELAÇÃO – Ação de cobrança cumulada com indenização por danos morais – Venda e compra – Bem imóvel – Distrato – Restituição de valores – Responsabilidade solidária – Cadeia de consumo – Legitimidade passiva – Concessão do benefício da justiça gratuita – Documentos suficientes. Para a concessão da justiça gratuita basta a afirmação da parte de seu estado de insuficiência de recursos, sem que o juiz possa negar o benefício se não estiver respaldado em “fundadas razões”. – Estando ambas as requeridas incluídas na cadeia de consumo, são ambas responsáveis, solidariamente, pelos danos causados ao consumidor (artigos 14 e 18, do CDC). Logo, não se há de falar em ilegitimidade. Apelação provida” (TJSP – Apelação nº 1030322-74.2017.8.26.0071 – Rel. Des. Lino Machado – 30ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 28.04.2021).

“COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO/COTA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. Distrato firmado entre as partes sobre os valores pagos pelos adquirentes. Aplicação das regras consumeristas. Abusividade da exigência de taxa de fruição, prevista no contrato desconstituído após celebração do distrato e sem demonstração da presença dos requisitos exigidos no contrato que deixou de existir.

Abusividade da previsão no distrato de pagamento parcelado, além de contrariar a súmula nº 02 desta e. Corte e súmula 543 do c. Stj. Alteração do cômputo dos juros legais de mora, os quais incidirão a partir da citação, nos termos do art. 405 do código civil. Evidenciados nos autos o transtorno, aborrecimento, angústia, aflição e sentimento de impotência diante da perda do tempo útil de vida dos autores. Desvio produtivo do consumidor. Dano moral configurado. Arbitramento no valor de r\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em conformidade com precedentes desta e. 34ª câmara e peculiaridades do caso concreto. Recursos de apelação providos em parte” (TJSP – Apelação nº 1004224-47.2021.8.26.0577 – Rel. Des. Cristina Zucchi – 34ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 20.04.2022 - grifei).

Destarte, de rigor o parcial provimento do recurso de apelação interposto pela autora, para reconhecer a existência de dano moral indenizável, no importe acima mencionado. E, uma vez integralmente procedente a ação, em virtude do princípio da sucumbência, impõe-se à concessionária ré o pagamento das custas e despesas processuais na totalidade, além de honorários advocatícios da parte adversa, estes fixados por equidade em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais). Tal critério está amparado no artigo 85, §8º, do Código de Processo Civil, e o valor fixado observa os critérios estabelecidos nos incisos I a IV do §2º do mesmo dispositivo legal, e os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Isto posto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação interposto pela autora, nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora