



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000324672

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004077-28.2016.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante 3Z SUMARÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (NOVA DENOMINAÇÃO DA ACS SUMARÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA), são apelados DELMA RODRIGUES DE SOUZA e JOSÉ RICARDO MARION.

ACORDAM, em 1ª 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 Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 1º de abril de 2025

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: Campinas

Apelação n. 1004077-28.2016.8.26.0114

Apelante: 3Z SUMARÊ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Apelados: DELMA RODRIGUES DE SOUZA e outro

Voto n. 11912

APELAÇÃO – Compromisso de venda e compra – Atraso na entrega do imóvel – Entraves burocráticos e administrativos inerentes à atividade empresarial exercida pela ré e que não são oponíveis aos adquirentes – Súmula 161 do TJSP – Falha na prestação do serviço – Desfazimento do negócio jurídico por culpa da requerida – Devolução integral dos valores recebidos, além da comissão de corretagem – Inteligência da Súmula 543 do STJ – Lucros cessantes devidos – Presunção do prejuízo sofrido pelos autores – Súmula 162 do TJSP – Danos morais mantidos em R\$ 10.000,00 – Os requerentes experimentaram frustração ao serem privados de usufruir do bem em que tanto investiram e, desde 2016, buscam reaver aquilo que lhe é de direito – Circunstâncias que extrapolam os meros dissabores da vida cotidiana – Precedentes – Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 242/249, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial, para declarar a rescisão do contrato entabulado entre os litigantes, com a consequente condenação da ré ao reembolso de 100% (cem por cento) dos valores comprovadamente pagos pela parte autora, ao pagamento do valor de 0,5 % do valor atualizado do contrato, por mês de atraso, a título de cláusula penal moratória, desde a mora, incluída a margem de tolerância, até a propositura da ação, além do pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de indenização por dano moral.

Segundo a apelante-ré, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que o atraso na conclusão do empreendimento se sucedeu por força maior, como a alta dos preços dos materiais de obra, a escassez de mão de obra especializada e os períodos irregulares de chuva; que, somando-se a isso, existe a burocracia na autorização para a construção, bem como na liberação do empreendimento, de responsabilidade da Municipalidade; e que é válida a cláusula 10.8, que prevê a retenção de 30% dos valores pagos em caso de inadimplência do comprador. Subsidiariamente, roga pela retenção de não menos que 25% do montante adimplido. Ademais, não há que se falar em indenização por lucros cessantes, tampouco em danos morais, porquanto ocorreu apenas um descumprimento contratual. Caso esse não seja o entendimento, requer que a reparação pelo prejuízo extrapatrimonial seja minorada (fls. 263/284).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pelos apelados (fls. 293/301).

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 309).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

No caso em tela, os autores adquiriram junto à ré o apartamento n.º 42, da Torre C, do empreendimento Viva Vista Solar, restando acordado o valor de R\$ 172.311,99, bem como a taxa de corretagem no importe de R\$ 8.938,01. Os requerentes vinham honrando com as suas obrigações, porém, rogaram pelo parcelamento, em três vezes, da prestação correspondente à entrega das chaves, pois o imóvel não ficaria pronto na data convencionada. Em um primeiro momento, a requerida consentiu com o parcelamento, mas depois começou a criar entraves, como reduzir a quantidade de parcelas e alterar datas. Tendo em vista que a unidade residencial não foi entregue em outubro de 2015, já considerando a tolerância de 180 dias, os autores, que efetuaram o pagamento de R\$ 30.269,93, além do valor correspondente à corretagem, pleitearam a rescisão do negócio jurídico. No entanto, a ré somente aceita o desfazimento contratual mediante retenção das quantias adimplidas.

De início, ressalto que entraves burocráticos e administrativos configuram fortuito interno, próprios das atividades desempenhadas pela requerida, não podendo ser repassados aos requerentes. Ora, a ré detém todo o conhecimento técnico para a regular execução do projeto ofertado, devendo suportar as consequências por eventuais embaraços atinentes ao desenvolvimento de suas atividades, e não o comprador, sendo plenamente aplicável ao caso a Súmula 161 deste E. Tribunal de Justiça:

“Não constitui hipótese 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”.

Quanto à possibilidade de retenção de valores, a rescisão do contrato ocorreu por culpa da ré, sendo inaplicável a cláusula 10.8, que apenas incidirá quando o desfazimento do negócio jurídico se suceder por culpa do comprador (fl. 32). Pois bem, a requerida confessa que não entregou o imóvel nos termos convençados, cabendo-lhe proceder à devolução integral das quantias recebidas, além da comissão de corretagem, conforme entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento” (SÚMULA 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015).

Colho, ainda, os seguintes julgados desta Corte:

“Conforme já manifestou esta Câmara, a ré também deve restituir aos autores os montantes pagos a título de comissão de corretagem, em virtude de sua obrigação de reparar as perdas e danos advindos do inadimplemento culposo do contrato. Os prejuízos sofridos pelos demandantes em decorrência da resolução do pacto abrangem, por óbvio, as verbas de intermediação que foram por eles pagas. Não se afigura justo que os promitentes compradores arquem com tais quantias, se o negócio restou frustrado por culpa da empreendedora. Despicienda, pois, a análise no caso em tela da legalidade da cobrança de tais verbas pela intermediação na venda, uma vez que sua restituição é devida como consequência da resolução motivada pela alienante” (TJSP; Apelação Cível 1072440-36.2021.8.26.0100; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 30ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/11/2023; Data de Registro: 17/11/2023).

“Logo, resolve-se o contrato por culpa da ré. Em regra, essa resolução do contrato provoca efeitos ex tunc, tornando as partes ao estado anterior. O vendedor devolve o preço e o comprador devolve a coisa. Por isso é que, rescindida a avença, a ré deverá devolver integralmente os valores adimplidos pelos autores, porque é só dela a culpa pelo desfazimento do negócio” (TJSP; Apelação Cível 1005670-46.2022.8.26.0320; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/07/2024; Data de Registro: 18/07/2024).

No tocante aos lucros cessantes, melhor sorte não assiste à apelante, porquanto o prejuízo sofrido pelos apelados é presumido, já que ficaram impedidos de usufruir do imóvel adquirido, seja como forma de moradia, seja como meio de obtenção de renda. Assim, a presente demanda atrai a incidência da Súmula 162, do TJSP, *in verbis*:

“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 esse respeito, colaciono o seguinte precedente:

“O acórdão recorrido encontra amparo na jurisprudência desta Corte, segundo a qual, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável” (AgInt no AREsp n. 1.993.270/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 2/6/2022).

Os danos morais, por sua vez, restaram demonstrados, pois o atraso injustificado na entrega do imóvel provocou dor psicológica e angústia, extrapolando os meros dissabores da vida cotidiana. Com efeito, ao investirem na aquisição do bem, os requerentes criaram expectativas, que, contudo, foram indevidamente frustradas pela requerida. Não se pode olvidar de que a moradia, corolário da dignidade da pessoa humana, constitui



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

direito fundamental expressamente consagrado na Carta Magna.

Ademais, a requerida criou entraves ao rompimento contratual, tornando necessário que os requerentes se socorressem do Poder Judiciário e, desde 2016, buscam reaver aquilo que lhe é de direito.

Para a fixação do *quantum debeatur*, deve-se observar o grau de culpa do ofensor, além da extensão do dano causado, bem como a condição econômica dos envolvidos. Assim, diante de tais parâmetros, entendo que o valor de R\$ 10.000,00 é razoável e proporcional, atendendo às finalidades compensatória e preventiva do instituto.

Outro não é o entendimento desta Câmara, em casos análogos:

“Muito embora a situação presente possa transparecer mera discussão acerca de descumprimento contratual, vale realçar que a frustração ocasionada tem correlação direta com a perda do negócio, sem qualquer culpa da autora. Em outras palavras: a expectativa de realização do negócio estava apoiada na conduta da ré. Isso ultrapassa os denominados desapontamentos cotidianos, implicando na obrigação de indenizar. [...] Assim, atentando-se às circunstâncias do caso, em especial as condições econômico-financeiras das partes, fixa-se a indenização devida pela ré em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigidos monetariamente a partir do arbitramento e acrescidos de juros moratórios desde a citação” (TJSP; Apelação Cível 1030985-23.2022.8.26.0564; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/02/2025; Data de Registro: 17/02/2025).

“Por fim, é evidente que a situação experimentada extrapola o mero aborrecimento. Com efeito, não há dúvidas acerca do direito do autor em haver indenização por dano moral na hipótese, em razão dos fatos narrados, por terem gerado situação de notável dissabor à parte adquirente, que acabou experimentando angústia e incerteza por período prolongado, restando prejudicado o acesso ao imóvel e inviabilizado qualquer planejamento de futuro próximo, frustrando justas expectativas de uso do bem no período - o que ultrapassa a esfera do razoável, não se tratando de simples aborrecimento inerente aos negócios imobiliários. Considerando a situação posta a julgamento, afigura-se mesmo razoável e proporcional a fixação de indenização por danos morais em R\$ 10.000,00 - quantia que não tem o condão de enriquecer o autor sem causa, além de coibir a parte ré de agir de modo semelhante com outros clientes” (TJSP; Apelação Cível 0063452-16.2012.8.26.0114; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2024; Data de Registro: 08/04/2024).

Pelo exposto, mantenho a sentença recorrida por seus próprios e bem deduzidos fundamentos.

No mais, considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora