



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350841

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1060830-30.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante/apelado LIAM GLEYSON MENEZES SALES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante SJP VITTA RESIDENCIAL 28 SPE LTDA e Apelado VITTA RESIDENCIAL S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: São José do Rio Preto

Apelação n. 1060830-30.2023.8.26.0576

Apelantes: LIAM GLEYSON MENEZES SALES e SJP VITTA RESIDENCIAL 28 SPE LTDA.

Apelados: reciprocamente

Voto n. 12351

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSOS DESPROVIDOS. I. Caso em Exame: Ação indenizatória em que a parte autora adquiriu unidade habitacional da ré, com alegação de atraso na entrega do imóvel. A sentença condenou a ré ao pagamento de indenização por atraso na entrega, mas julgou improcedente o pedido de danos morais. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a responsabilidade da ré pelo atraso na entrega do imóvel e (ii) a possibilidade de indenização por danos morais devido ao atraso. III. Razões de Decidir: 3. A pandemia de Covid-19 não justifica o atraso, pois a construção civil foi considerada atividade essencial. 4. O atraso na entrega do imóvel configura inadimplemento contratual. O atraso foi de pouco mais de um mês após o término do período de tolerância, não sendo suficiente para caracterizar dano moral, pois não houve demonstração de abalo excepcional ou sofrimento intenso que extrapolasse o mero aborrecimento cotidiano. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recursos desprovidos. Tese de julgamento: 1. O atraso na entrega do imóvel, mesmo com prazo de tolerância, configura inadimplemento contratual. 2. O mero atraso, sem circunstâncias excepcionais, não configura dano moral indenizável. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, arts. 2º e 3º. Código de Processo Civil, art. 485, VI; art. 85, §8º; art. 98. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1001379-23.2022.8.26.0281, Rel. Carlos Alberto de Salles, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 22.08.2023. TJSP, Apelação Cível 1000953-11.2022.8.26.0281, Rel. Claudia Menge, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 25.05.2023. AgInt no REsp n. 1.483.515/DF, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 05.11.2024.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos para impugnar a sentença de fls. 275/280, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial para condenar a ré SJP Vitta Residencial 28 SPE Ltda. ao pagamento de indenização por atraso na entrega do imóvel, correspondente a 1% ao mês sobre o valor do contrato atualizado, a partir de 28.08.2023 até a data da efetiva entrega do imóvel à parte autora, em 30.09.2023, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde o vencimento de cada prestação. Outrossim, julgou extinto o processo sem julgamento de mérito em relação à ré Vitta Residencial S.A., nos termos do artigo

485, VI, do CPC.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, porquanto restou demonstrado que o imóvel lhe foi entregue sem o cumprimento dos requisitos mínimos de segurança e habitabilidade, configurando descumprimento contratual por parte da ré. Argumenta que, diante da notória dificuldade de acesso ao Judiciário, empresas como as requeridas vêm, de forma contínua e deliberada, impondo aos consumidores encargos decorrentes de sua própria conduta ilícita, agravando a vulnerabilidade da parte hipossuficiente. Invoca, ainda, a teoria do desvio produtivo do consumidor, segundo a qual o tempo despendido para a solução de problemas criados por fornecedores inadimplentes configura dano indenizável, razão pela qual pleiteia a condenação da parte ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00 (fls. 283/296).

A ré, por sua vez, também interpôs recurso de apelação às fls. 297/313, alegando que não houve descumprimento contratual quanto ao prazo de entrega da unidade imobiliária, uma vez que a data prevista para a obtenção do "Habite-se" era 28.02.2023. Afirma que, nos termos da cláusula F.1 do contrato, o referido prazo poderia ser prorrogado por até 180 dias, o que prorrogaria a data-limite para 28.08.2023. Destaca que as obras do empreendimento foram iniciadas em janeiro de 2020, já sob os efeitos da pandemia da Covid-19, a qual impactou diretamente o setor da construção civil, sobretudo em razão das dificuldades na contratação de mão de obra, do fornecimento de materiais e da paralisação das atividades em diversos períodos, durante os anos de 2020 e 2021, em razão das medidas restritivas impostas pelo Poder Público.

A ré afirma que, além da escassez de mão de obra e dos atrasos no fornecimento de insumos, enfrentou dificuldades adicionais decorrentes da demora na entrega de materiais por parte dos fornecedores. Sustenta que tais circunstâncias configuram caso fortuito ou força maior, afastando sua responsabilidade por eventual atraso, o qual, de todo modo, estaria amparado contratualmente. Invoca, ainda, a cláusula 38, alínea "g", do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, que prevê expressamente a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega em razão da demora na expedição do "Habite-se" pela autoridade pública competente. A ré sustenta, portanto, ter cumprido integralmente as obrigações contratuais, com a entrega da unidade à parte autora dentro do prazo ajustado, inexistindo inadimplemento contratual.

Alega, também, que a parte autora não comprovou o alegado prejuízo decorrente da impossibilidade de locação do imóvel, pois não apresentou qualquer contrato de locação firmado em seu nome, tampouco recibos de aluguel ou laudo de avaliação mercadológica que demonstrasse o valor que teria deixado de auferir. Dessa forma, requer o provimento do recurso para que seja julgada improcedente a demanda. Subsidiariamente, pleiteia a reforma da sentença quanto à condenação ao pagamento de indenização correspondente a 1% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, desde a data final prevista para a entrega da unidade. Caso não seja esse o entendimento, requer que eventual indenização seja limitada a 1% do valor efetivamente pago à incorporadora, conforme previsto contratualmente e demonstrado no extrato do

cliente.

Recursos tempestivos, isento de preparo em razão dos benefícios da justiça gratuita concedida ao autor e devidamente preparado pela parte ré e com apresentação de contrarrazões pelos apelados (fls. 324/328 e 329/337).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

Os recursos não comportam provimento.

Cuida-se de ação indenizatória. A parte autora expõe, em síntese, que adquiriu da construtora requerida uma unidade habitacional para entrega futura. Alega que as chaves do imóvel foram entregues sem que as áreas comuns do empreendimento estivessem finalizadas, encontrando-se o condomínio em estado inacabado, com diversas obras em andamento e com a presença de vícios construtivos relevantes. Afirma, ainda, que houve atraso na entrega do imóvel, uma vez que, considerada a data pactuada para conclusão, já incluído o período de tolerância contratual de 180 dias, o prazo final para entrega era 28.08.2023, tendo, no entanto, ocorrido apenas em 30.09.2023. Em razão dos fatos narrados, pleiteia a condenação das requeridas ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 20.000,00, além de indenização por danos materiais, em razão da desvalorização comercial da unidade, bem como o pagamento de taxa de fruição, no importe de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato para cada mês de atraso na entrega do imóvel.

Apresentada defesa e após o deslinde processual, sobreveio sentença de parcial procedência, razão pela qual a parte autora e a ré SJP Vitta Residencial 28 SPE Ltda. interpueram recursos de apelação.

Em suma, a parte autora pleiteia indenização por danos morais, ao passo que a parte ré sustenta não ter havido descumprimento contratual, uma vez que o cronograma da obra foi impactado pela pandemia da Covid-19, além de estar prevista a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega em razão de eventual demora na expedição do “Habite-se” pela autoridade pública competente.

Pois bem.

Estamos diante de uma típica relação de consumo, uma vez que, de um lado, o autor da demanda se qualifica como consumidor, nos termos do artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor, e, de outro, a parte ré é caracterizada como fornecedora, conforme o disposto no artigo 3º do mesmo diploma legal, estando, portanto, sujeita ao regime jurídico estabelecido pelo referido estatuto protetivo.

Verifica-se que as partes firmaram instrumento particular de promessa de compra e venda, tendo por objeto o apartamento n.º 23, bloco “B”, torre 09, do empreendimento “Vitta Villa do Campo”, conforme se

extraí de fls. 20/72.

O prazo contratual para entrega do imóvel fora fixado para 28.02.2023, nos termos da cláusula constante às fls. 22, com previsão de tolerância de 180 dias. No entanto, a efetiva entrega das chaves somente se deu em 30.09.2023, conforme termo de entrega acostado às fls. 73, sem que tenha sido comprovada a ocorrência de qualquer fato extraordinário apto a justificar a prorrogação do prazo originalmente ajustado.

Pois, a alegação de que o atraso na entrega se deu em razão da pandemia de Covid-19 não prospera, uma vez que as atividades de construção civil permaneceram em operação durante o período de isolamento social, não constituindo tal circunstância justificativa válida para o atraso na entrega do empreendimento.

Nesse sentido:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Sentença de procedência que condenou as rés ao pagamento de indenização por lucros cessantes e restituição de juros de obra. Insurgência das demandadas. Sentença mantida. 1. PRELIMINARES DE MÉRITO. Legitimidade passiva. Indenização decorrente do atraso na entrega do imóvel, supostamente de responsabilidade das rés, o que teria ocasionado cobrança em excesso de juros de obra. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Desnecessidade de produção de prova testemunhal no caso, considerados os elementos do caso. 2. ATRASO NA ENTREGA. Atraso na entrega. Ocorrência. Estipulação de novo prazo à ocasião da assinatura de contrato de financiamento imobiliário. Abusividade. Desvantagem exagerada ao consumidor. Arts. 39, XII, e 51, IV, ambos do CDC. Tema 996 do STJ. Excludente de responsabilidade por caso fortuito ou de força maior não configurada (art. 393, CPC). Pandemia de COVID-19 que não suspendeu as atividades da apelante, do setor da construção civil, considerada atividade essencial. 3. LUCROS CESSANTES E JUROS DE OBRA. Cabimento da condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes. Presunção pelo simples atraso. Súmula 162 do TJSP. Precedentes do STJ. Juros de obra. Inadmissível a cobrança após a previsão de entrega da unidade (Tema 996 do STJ). RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1001379-23.2022.8.26.0281; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2023; Data de Registro: 22/08/2023 - grifei);

“APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Imóvel residencial em construção. Ação condenatória de reparação por danos materiais. Sentença de procedência. - Preliminar. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Prova oral cuja produção foi postulada não se presta para solucionar a controvérsia. - Atraso na entrega das chaves. Pandemia de Covid-19. Setor de construção civil classificado como serviço essencial. Ausência de situação que permita privilegiar a construtora em detrimento da consumidora. Situação de calamidade que atingiu toda a coletividade. Fortuitos internos. Súmula nº 161 da Corte Bandeirante. Prejuízos decorrentes da mora, após o período de tolerância, que devem ser ressarcidos. - Juros de obra. Restituição devida. Tema nº 996/STJ. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1000953-11.2022.8.26.0281; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/05/2023; Data de Registro: 25/05/2023

- grifei).

Outrossim, *“eventual dificuldade criada pela Administração Pública para a liberação do 'habite-se' constitui fortuito interno, e, portanto, não exclui a responsabilidade da construtora por eventual atraso na entrega do imóvel”* (AgInt no REsp n. 1.483.515/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/11/2024, DJe de 18/11/2024).

Logo, é de rigor o reconhecimento da culpa exclusiva da parte ré SJP Vitta Residencial 28 SPE Ltda. pelo inadimplemento decorrente do atraso na entrega do empreendimento, uma vez que a data prevista para a conclusão, já considerada a prorrogação contratual de 180 dias, era 28.08.2023, mas a entrega das chaves somente ocorreu em 30.09.2023 (fl. 73).

Com efeito, os lucros cessantes destinam-se a reparar o prejuízo econômico suportado pela parte que, por estar desprovida de seu bem de forma indevida, deixou de auferir os rendimentos que este lhe proporcionaria. Tal indenização visa compensar a frustração de ganhos potenciais e não se limita ao dano real, mas abrange o montante que o titular do bem deixou de perceber em razão da privação de seu bem.

Portanto, configurado o atraso na entrega do empreendimento por culpa da ré, a indenização pelos lucros cessantes, em razão da privação do imóvel, é devida e dispensa prova a respeito, pois presumível sua ocorrência.

Sobre esse tema, colaciona a Súmula n. 162 deste E. Tribunal de Justiça e tese uniformizada pelo C. STJ em recurso repetitivo, respectivamente:

“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” e;

“Tema 996: (...) 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.” (REsp 1729593/SP, julgado em 18/09/2018).

E, ao revés do argumentado pela ré, a base de cálculo a ser utilizada é a do próprio valor do contrato, equivalente ao valor do imóvel no momento da contratação, já que o adquirente fica integralmente desprovido dele enquanto perdura o atraso.

Nesse contexto, destacam-se precedentes desta Corte relacionados ao mesmo empreendimento imobiliário:

“APELAÇÃO – Promessa de Compra e Venda – Ação de obrigação de fazer cumulada com pedidos de indenização por dano material e moral – Sentença de parcial procedência – Apelo de ambas as partes – Oposição

ao julgamento virtual – Intimação regular dos patronos das partes acerca da distribuição do feito, que se quedaram inertes – Inteligência do disposto no caput do art. 1º da Resolução nº 549/2011, com a redação dada Resolução nº 772/2017, ambas desse E. Tribunal – Alegação de ofensa ao dever de informação na fase pré-contratual quanto à possibilidade de prorrogação do prazo de entrega da obra rejeitada – Art. 6º, VIII, CDC c/c art. 373, I, CPC – Incidência da legislação consumerista que não exige o consumidor de demonstrar prova mínima – Quadro resumo que estipula, ademais, de forma clara e expressa o período de tolerância – Pretensão de afastar a responsabilidade pelo atraso na obra porquanto decorreria dos efeitos da pandemia e demora na concessão do "habite-se" – Rés que deixaram de comprovar de forma concreta o real impacto das consequências da pandemia na evolução da obra na forma do inc. II do art. 373 do CPC – Eventual dificuldade criada pela Administração Pública constitui fortuito interno e, por isso, não afasta a responsabilidade das rés pelo atraso – Jurisprudência do C. STJ – Ilícitude de cláusula contratual em sentido contrário – Danos materiais decorrentes da cobrança de contribuição condominial e juros de obra não demonstrados – Dano moral não configurado ante o diminuto atraso na entrega da obra – Jurisprudência do C. STJ – Sentença mantida – Recursos IMPROVIDOS." (TJSP; Apelação Cível 1058686-83.2023.8.26.0576; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/03/2025; Data de Registro: 06/03/2025 - grifei);

"PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZATÓRIA – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – INJUSTIFICADO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – CULPA DAS REQUERIDAS – PREVISÃO DE PRAZO DE ENTREGA, COM ACRÉSCIMO DO PERÍODO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS – MULTA CONTRATUAL E LUCROS CESSANTES – IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO – BIS IN IDEM - EXISTÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL – AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES – RECURSO DAS RÉS PARCIALMENTE PROVIDO NO PONTO – DANOS MORAIS – NÃO CARACTERIZAÇÃO – RECURSO DA AUTORA NÃO PROVIDO. I – Prevendo o contrato expressamente os prazos de conclusão da obra, afigura-se evidente o inadimplemento contratual das rés quando as chaves são entregues em momento posterior. Ademais, conquanto invoquem as requeridas a ocorrência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na entrega do imóvel adquirido pela autora, em decorrência da pandemia COVID-19, não restou comprovado o nexo causal invocado e as circunstâncias narradas não são suficientes a afastar sua responsabilidade, configurando, na verdade, fortuito interno; II – Os lucros cessantes estão compreendidos na multa contratual moratória, visto que os lucros cessantes se fundamentam no mesmo fato, qual seja a mora das rés na entrega do imóvel; III – O mero descumprimento de cláusulas contratuais não implica por si só, a configuração de danos morais, notadamente na hipótese em que a autora não demonstrou nenhum abalo excepcional decorrente do atraso na entrega do imóvel, derivado do inadimplemento contratual, além do desconforto, que lhe é insito." (TJSP; Apelação Cível 1056657-60.2023.8.26.0576; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2024; Data de Registro: 17/12/2024 - grifei).

Ademais, não merece acolhimento a tese recursal da

parte autora quanto à pretendida indenização por danos morais.

Conforme já exposto, a data contratualmente prevista para a entrega do imóvel, já considerado o prazo de tolerância de 180 dias, era 28.08.2023, tendo a efetiva entrega das chaves ocorrido em 30.09.2023, conforme termo juntado às fls. 73. Constata-se, portanto, que o atraso se limitou a pouco mais de um mês após o término do período de tolerância.

Deveras, *“O dano moral tem sido definido como a lesão a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social, dos quais se destacam a honra, a reputação e as manifestações do intelecto; o atentado à parte afetiva e/ou à parte social da personalidade, que, sob o prisma constitucional, encontra sua fundamentação no princípio da dignidade da pessoa humana, previsto no art. 1º, III, da CF. [...] Considerada essa dimensão do dano moral - e para frear a atual tendência de vulgarização e banalização desse instituto, com as quais rotineiramente se depara o Poder Judiciário -, ele não pode ser confundido com a mera contrariedade, desconforto, mágoa ou frustração de expectativas, cada vez mais comuns na vida cotidiana, mas deve se identificar, em cada hipótese concreta, com uma verdadeira agressão ou atentado à dignidade da pessoa humana, capaz de ensejar sofrimentos e humilhações intensos, descompondo o equilíbrio psicológico do indivíduo por um período de tempo desarrazoado”* (REsp n. 1.660.152/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/8/2018, DJe de 17/8/2018).

Relembra-se que o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, por si só, não configura abalo moral indenizável, salvo diante de circunstâncias excepcionais que extrapolem o mero aborrecimento ou contratempo cotidiano - o que não se verifica no presente caso.

Inexiste, portanto, dano moral passível de reparação.

Ante o exposto, nada a modificar na sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais recíprocos no importe de R\$ 1.500,00, nos termos do artigo 85, 8º, do CPC, assim como o rateio das custas e despesas processuais, observando que a parte autora está dispensada do pagamento, por ser beneficiária da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma).

Posto isso, **nego provimento** aos recursos.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora