



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000357817

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015630-30.2020.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que são apelantes MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. e ALPHAVILLE JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são apelados CASSIANA WALLBACH MARTY e JULIANO FELIX CARNEIRO.

ACORDAM, em 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao recurso. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1015630-30.2020.8.26.0309

Apelantes: Macerata Administração e Participação Ltda. e Alphaville Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelados: Cassiana Wallbach Marty e Juliano Felix Carneiro

Comarca: Jundiaí – 5ª Vara Cível

Juiz(a) Prolator(a): Bruna Carrafa Bessa Levis

Voto nº 2.232 – cbs

Apelação. Compromisso de Compra e Venda. Atraso na entrega da obra. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das rés. Ilegitimidade passiva da corré Macerata. Rejeição. Cadeia de consumo. Inteligência do art. 7º, parágrafo único, do CDC. Ré que atuou ativamente para a celebração de compromisso de compra e venda. Mérito. Atraso na entrega do imóvel. Reconhecimento. Entrega das chaves que ocorreu após o período de tolerância de 180 dias. Abusividade de cláusula que adiciona novo prazo suplementar para cumprimento da obrigação assumida ou condiciona a entrega à obtenção de autorizações necessárias ao empreendimento. Caso fortuito ou força maior. Inocorrência. Justificativa apresentada que não se mostra plausível. Tratativas referentes às autorizações legais perante aos órgãos públicos que não podem acarretar nenhum prejuízo ao consumidor, até porque decorrem do próprio risco da atividade exercida pelas fornecedoras. Responsabilidade pelo atraso que é das vendedoras. Lucros cessantes devidos. Súmula 161, do TJSP. Tema 966, do c. STJ e Súmula 162, do TJSP. Inversão da multa contratual. Possibilidade. Tema 971, do c. STJ. Indevida, contudo, a cumulação das penalidades (multa e lucros cessantes). Tema 970, do c. STJ. Precedentes deste e. Tribunal de Justiça. Cumulação afastada. IPTU e demais encargos propter rem. Obrigação do compromissário comprador apenas a partir da efetiva imissão na posse plena do bem. Dano moral. Ocorrência. Mero atraso na entrega do imóvel não gera abalo moral indenizável. Precedentes do c. STJ que entendem, contudo, que o atraso superior a 2 anos extrapola o aborrecimento. Caso concreto em que o atraso foi de 3 anos, ficando demonstrada circunstância específica apta a configurar a lesão extrapatrimonial. Sucumbência recíproca já reconhecida. Sentença reformada em parte. Sem majoração dos honorários. Tema 1.095, do c. STJ. Recurso provido parcialmente.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelas requeridas
Macerata Administração e Participação Ltda. e Alphaville Jundiaí

Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra a sentença de fls. 589/599 que julgou parcialmente procedente a ação para: “1. *Declarar nulo, com fundamento no art. 51 do CDC, o prazo de tolerância previsto no item B.3, do quadro resumo do contrato aderido (Doc. 01), estipulando-se como válido o atraso de apenas 180 (cento e oitenta) dias, que se operou em 28 de março de 2018;* 2. *Condenar as Requeridas, solidariamente, nos termos da cláusula 11, §6º, do contrato, com a adequação feita nesta sentença, ao pagamento da multa penal moratória calculada no percentual de 0,5% do valor pago pelos autores, devidamente atualizado, por mês de atraso, estabelecendo-se como termo inicial para cálculo da penalidade o mês de Março de 2018, com termo final fixado na efetiva imissão dos Requerentes na posse do bem, ocorrido em janeiro de 2021, limitada a 10% do valor pago, bem, como da multa compensatória correspondente a 1% do valor atualizado do contrato, tudo acrescido dos juros de 1% ao mês, a contar da citação;* 3. *Condenar as Requeridas, solidariamente, ao pagamento/devolução dos valores pagos do IPTU do imóvel, além de outros que se vencerem no curso da ação, a ser apurado em fase de liquidação de sentença, acrescido de correção monetária desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação;* 4. *Condenar as Requeridas ao pagamento de indenização por danos morais, no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Correção monetária pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça de São Paulo e juros de mora de 1% ao mês, ambos os consectários legais incidentes a partir da sentença, momento em que o valor indenizatório se tornou conhecido.*” Pela sucumbência recíproca, condenou igualmente autores e rés ao pagamento das custas e despesas processuais. Além disso, os autores foram condenados ao pagamento de honorários sucumbenciais fixados em R\$1.000,00 e as rés, ao pagamento de honorários fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Inconformadas, as rés apelaram (fls. 626/643). Sustentam, em síntese, que os autores não reclamam da qualidade do empreendimento, mas do atraso na entrega, sendo necessário considerar a valorização do bem desde a data da comercialização até os dias atuais. Afirmam a nulidade dos atos processuais praticados após a juntada da petição de fls. 533/588, uma vez que não foi observada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

a constituição de nova procuradora para a realização das intimações. Além disso, preliminarmente, suscitam a ilegitimidade da corré Marcerata Administração e Participação Ltda. Impugnam a condenação ao ressarcimento dos valores gastos a título de IPTU e afirmam que os apelados foram imitidos na posse do bem há anos. No mais, alegam a ausência de culpa das requeridas quanto ao atraso na entrega da obra, uma vez que ocasionados pela CCR- Autoban. Afirmam que o embargo na obra de forma equivocada tem o condão de romper o nexo de causalidade entre a conduta e o dano experimentado pela compradora, isentando a construtora pelo atraso. Aduzem a impossibilidade de cumulação das multas moratória e compensatória e impugnam o dano moral. Pretendem a reforma do julgado, com a improcedência da ação.

Tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões (fls.683/700), o recurso está pronto para julgamento.

Houve oposição ao julgamento virtual do recurso (fls. 713).

É o relatório.

De início, não há que se falar em nulidade dos atos praticados após a juntada de novos instrumentos de procuração pelas requeridas, uma vez que não houve qualquer prejuízo à parte que, inclusive, interpôs o presente recurso tempestivamente.

No mais, à serventia para que anote o nome dos novos patronos da parte nos autos, observando-se as petições de fls. 533 e 701 para as futuras intimações.

Ao que se infere dos autos, as partes firmaram em 13.01.2017 “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Objeto de Loteamento” para a aquisição do Lote 04, Quadra R, do loteamento denominado “Alphaville Jundiaí”, pelo importe de R\$389.460,00, valor integralmente pago. Nos termos do contrato, a entrega do imóvel ficou estabelecida para 30 meses a contar da data do lançamento (28.03.2015). Contudo, a entrega só ocorreu em 05.01.2021,

quando já decorrido, inclusive, o prazo suplementar de tolerância de 180 dias, conforme disposições da Súmula 164, deste e. Tribunal de Justiça.

Sobreveio sentença de parcial procedência, ficando, a parte requerida, condenada ao pagamento das multas moratória e compensatória impostas contratualmente, além dos valores efetivamente pagos pelos compromissários compradores pelo IPTU até a data da imissão na posse (05.01.2021) e danos morais fixados em R\$10.000,00 e, inconformadas, as requeridas apelaram.

Pois bem, preliminarmente, não há que se falar em ilegitimidade da corré Macerata Administração e Participação Ltda. e tampouco em ausência de solidariedade passiva, porquanto aplica-se ao caso as disposições do art. 7º, parágrafo único do CDC, as quais dispõem que todos aqueles que participaram da cadeia de fornecimento de serviços respondem, solidariamente, pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.

Conforme ensina o professor Rizzato Nunes:

“O parágrafo único do art. 7º estabeleceu o princípio da solidariedade legal para responsabilidade pela reparação dos danos causados ao consumidor. A norma estipulou expressamente a responsabilidade solidária, em conformidade com a lei substantiva, deixando firmada a obrigação de todos os partícipes pelos danos causados. Isso significa que o consumidor pode escolher a quem aciona: um ou todos. Como a solidariedade obriga a todos os responsáveis simultaneamente, todos respondem pelo total dos danos causados. Do ponto de vista processual a escolha do consumidor em mover a ação contra mais de um responsável solidário está garantida na forma de litisconsórcio facultativo” [Comentários ao Código de Defesa do Consumidor Ed. Saraiva, pag. 139].

Nesse sentido o c. Superior Tribunal de Justiça já decidiu:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. SOLIDARIEDADE. CADEIA DE CONSUMO. IMOBILIÁRIA. ATUAÇÃO COMO PREPOSTA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. RECURSO REPETITIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NÃO CABIMENTO. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO. (...) **2. Há solidariedade de todos os fornecedores que figuram na cadeia de consumo da compra e venda do imóvel, inclusive da imobiliária. Precedente.** (...) 6. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.667.993/PR, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJe 18/11/2020) (g.n.).

Assim, não há como se isentar um dos fornecedores do dever de reparação, até porque, atuam em conjunto para a venda do empreendimento imobiliário e agem com unidade de propósito, a fim de garantir a formalização do negócio.

Assim, afastada a preliminar suscitada, vai-se ao mérito.

De início, ressalta-se que a relação existente entre as partes constitui típica relação de consumo, havendo de um lado o consumidor e de outro, o fornecedor. Assim, as questões mencionadas nos autos devem ser analisadas à luz das disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor.

E, no caso em comento, impossível acolher a tese da parte requerida de que não houve atraso na entrega da obra contratada. Ora, o contrato é

claro ao definir em sua cláusula B.3 que *“as obras de infraestrutura deverão ser concluídas em 30 (trinta) meses, contados da data do lançamento ao público do Loteamento, realizado em 28/03/2015 (...)”*.

A esse prazo, de fato, cabível a prorrogação por mais 180 dias, conforme estipulado contratualmente, seguindo, inclusive, a orientação da Súmula 164, deste e. Tribunal de Justiça:

“É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.”

E, como bem mencionado pelo d. Juízo “a quo”, mostra-se abusiva eventual cláusula que adiciona novo prazo suplementar para cumprimento da obrigação assumida e, ainda, que condiciona a entrega à obtenção de autorizações necessárias ao empreendimento, porque coloca o consumidor em desvantagem excessiva, tornando indeterminado o prazo de entrega do empreendimento ao comprador/consumidor.

Ressalta-se, ainda, que conforme tese firmada quando do julgamento do Tema Repetitivo 996, pelo c. Superior Tribunal de Justiça:

“(…) 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; (...) REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019”

Dessa forma, escoreita a r. sentença impugnada que reconheceu o dia 28.03.2018, já computado o prazo suplementar cabível, como termo final para a entrega do empreendimento aos promissários compradores.

Também não é caso de se reconhecer a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, hábil a afastar a responsabilidade das rés pela demora na finalização do empreendimento. Ora, a justificativa apresentada pelas requeridas não se mostra plausível, uma vez que as tratativas referentes às autorizações legais perante aos órgãos públicos não podem acarretar nenhum prejuízo ao consumidor, até porque decorrem do próprio risco da atividade exercida pelas fornecedoras.

Assim, é das requeridas, a responsabilidade pelo atraso na entrega da obra, não constituindo *“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”*, conforme súmula 161, do TJSP.

No que tange aos lucros cessantes, acertada também a r. sentença proferida, que segue, igualmente, o entendimento do c. STJ sobre o assunto, como se vê (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. (...)”

Da mesma forma, a súmula 162, desta c. Corte dispõe:

“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.”

O percentual fixado em 0,5% do valor atualizado do contrato (que, no caso, coincide com o valor pago, observando-se que já houve quitação do preço) é aquele adotado por esta Corte Paulista e indeniza de forma razoável o promitente comprador pelo período em que ficou indevidamente sem a utilização do bem, seja como moradia, seja para locação.

Tem-se que a limitação dos lucros cessantes ao percentual de 10% do valor pago mostra-se abusiva porque, novamente, coloca o consumidor em desvantagem extrema em relação ao fornecedor, o que não é permitido pelo ordenamento jurídico brasileiro. Contudo, por não ter sido impugnada pelos autores, nada a se modificar sobre a questão, sob pena de “*reformatio in pejus*”.

Melhor sorte assiste às apelantes, contudo, no que diz respeito a impossibilidade de cumulação dos lucros cessantes com outra penalidade baseada no mesmo fato gerador – ou seja, o atraso na entrega do imóvel –, uma vez que implica em *bis in idem*.

Outrossim, embora, de fato, haja a possibilidade de inversão da cláusula penal moratória em favor do adquirente (cf. Tema 971, do c. STJ), a questão da cumulação da multa com os lucros cessantes já foi analisada pelo c. Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp 1.635.428/SC e REsp 1.631.485/DF, em sede de recurso repetitivo (Tema 970), firmando-se o seguinte entendimento:

“A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor

equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.”

Nesse sentido, porque já determinado o pagamento dos lucros cessantes, descabida a fixação de outra multa em benefício do consumidor.

A propósito, este e. Tribunal de Justiça já decidiu:

COMPRA E VENDA.
LOTEAMENTO ALPHAVILLE JUNDIAÍ. Atraso na entrega do loteamento e sem o acesso inicialmente prometido, mas com acesso provisório. Sentença de parcial procedência. APELO INTERPOSTO PELAS RÉS. PRELIMINAR - Julgamento extra petita (condenação ao pagamento de verbas não requeridas na petição inicial). Inocorrência. Expresso pedido de restituição das parcelas desembolsadas a título de IPTU "bem como de eventuais taxas de associação que incidirem, antes de serem imitados na posse do imóvel, tudo a ser comprovado e liquidado em fase de cumprimento de sentença.". MÉRITO – Ausência de responsabilidade pelo atraso na entrega do empreendimento; impossibilidade de cumulação de multa contratual com juros da mora; impossibilidade de cumulação das multas moratória e compensatória (pois fundadas no mesmo fato gerador) e legalidade das disposições contratuais que transferem ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento dos impostos e demais despesas, antes da efetiva transferência da posse. **Parcial acolhimento para afastar a cumulação das penalidades previstas no contrato.** Incontroversa a responsabilidade das rés pelo atraso. Alegado caso fortuito e culpa de terceiro

que não se admitem, pois trata-se de risco inerente à atividade empresarial. Súmula 161 do TJSP. Aplicação da penalidade contratual prevista na cláusula 11, § 6º. Multa de 0,5% sobre o valor pago pelos autores, por mês de atraso, contabilizada da data do inadimplemento até 05/01/2021 e acrescida de correção monetária desde cada mês de atraso que gerou o pagamento da multa, acrescida de juros de mora a partir da citação. APELO ADESIVO INTERPOSTO PELOS AUTORES. Pedido de exclusão da limitação a dez por cento sobre o valor pago imposta na cláusula 11ª, parágrafo 6º. Acolhimento. RECURSO DAS RÉS PARCIALMENTE PROVIDO AO PASSO QUE O RECURSO ADESIVO FOI INTEGRALMENTE ACOLHIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000831-79.2020.8.26.0309; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí -5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2024; Data de Registro: 28/08/2024);

APELAÇÃO – Compromisso de compra e venda – Loteamento – Atraso na entrega do empreendimento – Validade do prazo de tolerância, desde que não superior a 180 dias – Responsabilidade das rés a partir de então até a efetiva entrega do imóvel – Inexistência de prejudicialidade externa – Resultado da demanda promovida pelas rés em face da concessionária AUTOBAN que não interfere na esfera de direitos da autora em relação ao compromisso de compra e venda celebrado entre as partes – Suspensão

do processo afastada – Legitimidade passiva das rés, que atuaram em conjunto, como parceiras do negócio – Legitimidade, igualmente, para responder pela restituição da quantia despendida pela adquirente a título de IPTU e taxa de associação antes da imissão na posse – Controvérsia restrita à obrigação pelo pagamento, e não sobre a incidência ou não das verbas – Entraves burocráticos e administrativos inerentes à atividade empresarial exercida pelas rés e que não são oponíveis aos adquirentes – Descumprimento contratual caracterizado – Penalidade que deve englobar o período integral do atraso, afastada a limitação contratual máxima de 10% do valor pago – Não incidência da multa adicional constante na cláusula dezenove do compromisso de compra e venda – Previsão expressa de destinação a hipóteses não previstas especificamente nas demais cláusulas contratuais – **Incidência apenas da cláusula penal específica disposta no parágrafo sexto da cláusula onze do contrato** - Despesas de IPTU e taxa de condomínio anteriores à entrega do imóvel - Natureza propter rem - Verba de responsabilidade, no entanto, de quem está na posse do imóvel – Abusividade da cláusula de repasse à adquirente antes da entrega da obra – Devolução mantida nos termos da sentença – Danos morais configurados na hipótese – Possibilidade de cumulação de danos materiais e morais – Súmula 37, STJ – Termo inicial dos juros moratórios e da correção monetária corretamente fixados na sentença recorrida – Precedentes desta Corte em ações anteriores envolvendo o mesmo

empreendimento - Honorários advocatícios sucumbenciais fixados em 20% do valor da condenação - Causa de pequena complexidade - Redução para 10%, condizente com os parâmetros estabelecidos no artigo 85, § 2º, do CPC - Imposição de multa por embargos de declaração protelatórios - Manejo, uma única vez, de hipótese recursal legítima - Afastamento da sanção - Recurso da autora provido e das rés provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1007334-82.2021.8.26.0309; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí -1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/08/2024; Data de Registro: 13/08/2024);

No que tange ao pagamento do IPTU, nada a se alterar na sentença proferida. Isso porque, a cobrança do IPTU só é cabível a partir da posse plena do imóvel, que ocorre com a finalização das obras de infraestrutura do loteamento e transferência efetiva da posse do bem aos promissários compradores, o que se deu apenas em 05.01.2021 (fls. 526/529).

Nesse sentido:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Ação de Obrigação de Fazer c.c. Indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Insurgência de ambas as partes. Alegação da autora de perda de área útil na sacada por envidraçamento. Questão que não foi objeto da tese inaugural. Inovação recursal indevida. Vedação prevista nos arts. 1.013, § 1º e 1.014 do CPC. Expedição do habite-se que não serve para essa finalidade. Interpretação da Súmula 160 deste E. TJSP.

Necessidade de comprovação da imissão na posse mediante termo de entregas das chaves ou equivalente. **Atraso na conclusão da obra por culpa da empresa ré bem evidenciado. Multa pelo atraso na entrega devida. Cobrança de IPTU e das despesas condominiais que não pode ser repassada aos compradores antes da imissão deles na posse do imóvel.** Indenização por danos extrapatrimonial. Ainda que se atente à tese do desvio produtivo, a situação não ultrapassou os limites do aborrecimento comum, sem repercussão alguma nos direitos da personalidade. Descumprimento contratual. Dano moral incorrente. Sucumbência recíproca bem decretada. Sentença mantida. Recursos desprovidos. (TJSP; Apelação Cível 1124683-83.2023.8.26.0100; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível -12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/01/2025; Data de Registro: 07/01/2025). (g.n.).

No tocante aos danos morais vê-se que o d. Juízo “a quo” deu ao caso solução acertada.

Isso porque, conforme o entendimento pacífico do c. Superior Tribunal de Justiça “(...) o mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes. Hipótese em que a Corte local, dadas as particularidades da causa, consignou existir abalo psicológico apto a caracterizar dano moral. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ. (...)” (AgInt no REsp n. 1.926.379/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.).

Outrossim, a Corte Superior tem entendido que nos casos em que

o atraso extrapola o prazo de 2 anos há evidente dano moral, porquanto o período se mostre suficientemente expressivo e supere o mero aborrecimento.

Nesse sentido:

“ (...) 3. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso foi superior à 2 (dois) anos, ainda não há notícias da entrega do imóvel, o qual foi adquirido para fins de moradia. 4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela ocorrência de danos morais, que ultrapassam o mero dissabor, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.249.293/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023.);

“(…) 3. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial. 4. Na hipótese, contudo, o atraso de mais de 2 (dois) anos, após o prazo pactuado pelas partes, considerando-se o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, supera o mero inadimplemento

contratual, devendo ser mantida indenização por danos morais. Precedentes. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.079.545/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023.)

A propósito, a jurisprudência desta c. Câmara:

CONSUMIDOR. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. Ocorrência de atraso na entrega das chaves a superar o prazo de tolerância contratual. A pandemia decorrente da COVID-19 não configura caso fortuito/força maior, pois o ramo da construção civil, em São Paulo, não teve as atividades suspensas, mas reguladas de acordo com as exigências sanitárias do contexto pandêmico. Art. 2º, § 2º, do Decreto Estadual nº 64.881/2020, e art. 3º do Decreto Estadual nº 64.864/20. A cláusula que prevê a tolerância de 180 dias, viés obrigacional do necessário equilíbrio, não é per se abusiva e deve ser prestigiada diante da dimensão e da complexidade do produto/serviço que se obteve. Tese amplamente majoritária neste Tribunal, já admitida pelo STJ. Atraso redimensionado, com impacto no valor devido pelas rés. Mora que caracteriza ato ilícito a ensejar a responsabilização das vendedoras pelos prejuízos causados ao comprador. Dano moral que não se identifica na espécie. STJ que, em precedente de 30.05.2022, deixou claros dois pontos medulares para a boa compreensão da problemática posta: a) nos termos da sua jurisprudência, o atraso expressivo na entrega de imóvel pode configurar danos morais

indenizáveis; b) cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Hipótese dos autos que não se ajusta a esse modelo. Atraso de praticamente onze meses. Sucumbência recíproca redimensionada. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1005651-98.2023.8.26.0451; Relator (a):Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista -2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/05/2024; Data de Registro: 06/05/2024).

Dessa forma, considerando que no caso em análise o atraso foi de aproximadamente 03 anos, ficou configurada a lesão extrapatrimonial, sendo mesmo caso de se reconhecer o dano moral.

Sabe-se que a justa reparação dos danos morais deve observar os aspectos punitivo – buscando penalizar o causador da lesão pela ofensa praticada –, compensatório – visando proporcionar ao ofendido uma compensação pelo mal suportado – e preventivo – objetivando persuadir o causador do dano ou outras pessoas a não mais cometer atos semelhantes.

A respeito, o c. STJ entende que:

DANO MORAL. REPARAÇÃO. CRITÉRIOS PARA FIXAÇÃO DO VALOR. CONDENAÇÃO ANTERIOR, EM QUANTIA MENOR. Na fixação do valor da condenação por dano moral, deve o julgador atender a certos critérios, tais como nível cultural do causador do dano; condição sócio-econômica do ofensor e do ofendido; intensidade do dolo ou grau da culpa (se

for o caso) do autor da ofensa; efeitos do dano no psiquismo do ofendido e as repercussões do fato na comunidade em que vive a vítima. Ademais, a reparação deve ter fim também pedagógico, de modo a desestimular a prática de outros ilícitos similares, sem que sirva, entretanto, a condenação de contributo a enriquecimentos injustificáveis. Verificada condenação anterior, de outro órgão de imprensa, em quantia bem inferior, por fatos análogos, é lícito ao STJ conhecer do recurso pela alínea c do permissivo constitucional e reduzir o valor arbitrado a título de reparação. Recurso conhecido e, por maioria, provido. (REsp n. 355.392/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Castro Filho, Terceira Turma, julgado em 26/3/2002, DJ de 17/6/2002, p. 258.) (g.n).

Nesse viés, para a justa fixação do “quantum” indenizatório deve-se atentar ao bem jurídico lesado, assim como à extensão do dano causado, às condições do ofensor e da vítima, ao grau de culpa, observando-se a natureza coercitiva, compensatória e preventiva da reparação e, ainda, os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Ou seja, o arbitramento não deve acarretar o enriquecimento ilícito da parte ofendida, mas deve servir aos propósitos a que se destina.

A respeito, o entendimento firmado pelo Exmo. Ministro Sálvio Figueiredo Teixeira, no julgamento do REsp n.º 214.381-MG (DJU de 29.11.1999):

“Recomendável que o arbitramento seja feito com moderação, proporcionalmente ao grau de culpa, ao nível socioeconômico dos autores e, ainda, ao porte econômico dos réus, orientando-se o

juiz pelos critérios sugeridos pela doutrina e pela jurisprudência, com razoabilidade, valendo-se de sua experiência e do bom senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso”

Nesse contexto, tem-se que a importância fixada em R\$10.000,00 – considerando-se tratar de 2 compradores – mostra-se adequada ao caso concreto. No mais, este valor se coaduna com o que tem fixado esta c. 28ª Câmara de Direito Privado.

O montante deverá ser atualizado a partir da data do arbitramento (Súmula 362 do STJ), utilizando-se o IPCA/IBGE (na forma da nova redação do art. 389, § único, CC). Os juros de mora, tratando-se de responsabilidade contratual, serão aplicados desde a citação e, em razão da alteração trazida pela Lei nº 14.905/2024, cujos efeitos iniciam em 30/08/2024, o cálculo se dará da seguinte forma: até o dia 29/08/2024, seguirá o antigo regime, aplicando-se a juros moratórios de 1% a.m., previsto no art. 161, § 1º do CTN; a partir de 30/08/2024 os juros de mora corresponderão à taxa referencial do Selic, deduzido o IPCA, conforme art. 406, § 1º do Código Civil e observado o § 3º do mesmo artigo.

Mantém-se a distribuição do ônus sucumbencial, uma vez que já reconhecida em sentença a sucumbência recíproca das partes.

Assim, reforma-se em parte a r. sentença proferida, apenas para afastar a multa compensatória de 1% do valor atualizado do contrato, mantendo-se, no mais, conforme proferida.

Deixa-se de majorar os honorários advocatícios fixados, considerando-se a Tese fixada pelo c. Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do Tema 1.059 (“*A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do*”).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

juízo ou limitada a consecutórios da condenação.”).

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO**, reformando-se a r. sentença impugnada apenas para afastar a multa compensatória, conforme fundamentação.

EDUARDO GESSE

Relator