



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347929

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004417-70.2023.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que são apelantes PARQUE DAS CEREJEIRAS INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA SPE LTDA e RPS ENGENHARIA LTDA., é apelada ELISA CHOQUETE (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Por maioria de votos, em julgamento estendido, conheceram do recurso e a ele deram parcial provimento, vencido o 2º juiz, que delcra voto., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente), MENDES PEREIRA, ELÓI ESTEVÃO TROLY E RODOLFO PELLIZARI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

VICENTINI BARROSO

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO nº 1004417-70.2023 – BRAGANÇA PAULISTA.

Apelantes: Parque das Cerejeiras Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e outra.

Apelada: Elisa Choquete.

Juiz: **Frederico Lopes Azevedo.**

Voto 38.029

RECURSO – Conhecimento – Observância dos pressupostos do art. 1.010, II a IV, do Código de Processo Civil.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Cobrança e indenização por dano moral – Atraso na entrega da obra – Data a ser considerada para tanto como sendo setembro/2022 – Cláusula sobre tolerância com data específica – Juros da obra só devidos até aludida data, com devolução do que pago posteriormente – Multa por atraso devida, no percentual previsto em contrato – Prejuízos morais não ocorrentes – Mero inadimplemento que não autoriza semelhante indenização – Recurso parcialmente provido.

1. A sentença de fls. 427/434, de relatório adotado e embargos de declaração rejeitados (fl. 445), julgou parcialmente procedente ação de cobrança cumulada com indenização por dano moral (cinco mil reais),

relacionada a compromisso de compra e venda de imóvel, movida pela apelada às apelantes – sucumbência recíproca, com honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da causa, cabendo às rés responder por 80% do total e a autora pelos outros 20%, observada justiça gratuita.

Afirma que não há se falar em atraso na entrega da obra, já que o item B.7 do contrato previu prazo total da construção para 05 de fevereiro de 2024. Consoante termo de recebimento, o imóvel foi entregue para a autora em 26 de agosto de 2023, dentro do lapso previsto. Não há se cogitar em inadimplemento contratual e os juros da obra são cobrados exclusivamente pela CEF diretamente à autora, estando embutida nas prestações do financiamento, sem discriminação. Então, só a Caixa Econômica Federal pode deixar de incluir nas prestações a cobrança, sendo impossível adoção de qualquer medida pela construtora. Quanto a taxa de evolução da obra, há cláusula que prevê que os encargos da fase de construção são de responsabilidade do mutuário, sendo a cobrança denominada “juros da obra” realizada pela instituição financeira. O item 5.3 do contrato previu que eventuais encargos só incidiriam depois do prazo final da entrega da obra, com o que não se cogita de tal pagamento. Como não há atraso na entrega, não se fala em multa contratual. No caso, não é possível cogitar em indenização por danos morais, já que a autora sempre teve conhecimento dos efeitos causados pela pandemia no âmbito da construção civil e não houve ofensa grave a atingir direitos de personalidade da autora. Quando as obras foram iniciadas, não era possível prever a ocorrência da pandemia, o que provocou dificuldades inúmeras, principalmente de mão-de-obra, de forma que a indenização por prejuízo

moral é de ser afastada (fls. 448/458).

Veio resposta, com argumento sobre ausência de impugnação específica (fls. 465/478).

É o relatório.

2. Conhece-se do apelo. Nos limites da matéria discutida e o que foi devolvido à análise, é forçoso convir que as recorrentes apresentaram suas razões, de fato e de direito, pelas quais entendem deva a sentença ser modificada, com pedido expresso nesse sentido. Os pressupostos do art. 1.010, II a IV, do Código de Processo Civil foram observados e não obsta conhecimento eventual repetição de fundamentos, conforme pacífica jurisprudência do STJ.

Recurso parcialmente fundado. Cuida-se de ação de cobrança cumulada com indenização por prejuízos morais, fundada no contrato particular de compra e venda de unidade imobiliária (fls. 33/52), julgada parcialmente procedente para condenar as rés a pagar a autora multa pelo atraso na entrega da obra, bem assim quantia correspondente ao ressarcimento da taxa de evolução da obra e ainda condenação por prejuízo morais (R\$5.000,00) – fl. 434.

De início, há necessidade de análise do que previsto na cláusula de fl. 34 (entrega da obra – 31 de março de 2022). Por outro lado, o Parágrafo primeiro de fl. 34 fez alusão a tolerância para aludida conclusão, com prorrogação de 180 dias.

No caso, incidem regras do Código do Consumidor, já que se cuidou de contrato de adesão. Em tais condições, evidente da necessidade de as disposições se mostrarem claras e objetivas, por parte do fornecedor/prestador dos serviços.

No caso, se há cláusula admite tolerância, com fixação de prazo específico, o termo só pode ser em 30 de setembro de 2022 (março de 2022 mais seis meses). E essa interpretação tem apoio no teor da súmula 164 deste Tribunal, que estabelece validade do prazo de tolerância de 180 dias, para entrega de imóvel em construção, mas desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível (como aqui ocorreu).

Assim, é de se considerar que a obra deveria ser entregue em 30 de setembro/2022, o que não aconteceu (e as rés disseram ter entregado o imóvel em 26 agosto 2023 – fl. 451). Os juros da obra, portanto, não eram devidos a partir de setembro/2022, com o que continuam a ser declarados inexigíveis, como constou da sentença, mas retroativos a esta última data e não aquela aludida na decisão.

De notório conhecimento que a taxa de evolução da obra não é ilegal, até porque foi estabelecida pelas partes, com previsão para pagamento no período da construção. E tem sido reconhecido pela jurisprudência da inviabilidade do repasse de aludida taxa ao adquirente, a partir do vencimento do prazo para entrega do imóvel. A respeito, verifique-se o que o STJ definiu no julgamento do AREsp 718080, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, j. 08/06/2016. E de igual sorte o

que decidido no IRDR nº 0023203.35.2016.8.26.0000 deste TJ/SP: *“É ilícito o repasse dos juros de evolução da obra, após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância”*.

Porém, nas especiais circunstâncias e como já anotado, o repasse só é possível até a data de setembro/2022, com restituição dos valores eventualmente pagos pela autora após tal data em favor da construtora, com correção monetária do desembolso e juros da citação (responsabilidade contratual).

Com relação a multa por atraso na entrega, o parágrafo segundo de fl. 34 a estabeleceu em 1% (um por cento) do que já tiver sido pago à vendedora na promessa de compra e venda por mês, enquanto durar o atraso. Como acima anotado, sendo incontroverso o inadimplemento contratual por parte da ré, a partir de setembro/2022, é caso de incidir a multa moratória prevista na cláusula citada.

Quanto aos danos morais, o mero inadimplemento parcial, embora ilícito contratual, não poderia causar danos dessa natureza à honra objetiva da autora, porquanto não houve divulgação de fato negativo atribuído a ele, anotação em cadastros de inadimplentes ou qualquer outra circunstância desabonadora de sua reputação.

Nas especiais circunstâncias, forçoso convir que a autora não comprovou dano algum à sua honra (subjetiva ou objetiva). Não há elementos a indicar que a situação verificada tenha se mostrado de tamanha

amplitude, a ponto de justificar o deferimento da indenização reclamada. Efetivamente, os alegados aborrecimentos fazem parte do cotidiano, não sendo demonstrada qualquer consequência negativa à sua imagem.

Via de regra, como já anotado, é sabido que mero descumprimento contratual não gera, de forma automática, o dever de indenizar a título moral.

A propósito, já decidido que: *“O inadimplemento do contrato, por si só, pode acarretar danos materiais e indenização por perdas e danos, mas, em regra, não dá margem ao dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. Embora a inobservância das cláusulas contratuais por uma das partes possa trazer desconforto ao outro contratante - e normalmente o traz - trata-se, em princípio, do desconforto a que todos podem estar sujeitos, pela própria vida em sociedade”* (REsp. nº 202.564 – RJ, 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, v. un., Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, em 2/8/01, DJU de 1º/10/01, pág. 220).

Além disso e exclusivamente para definição do pedido de indenização por danos morais, é de se ponderar que há razoabilidade no argumento das rés sobre os efeitos da pandemia em todos os setores da sociedade, mas principalmente na construção civil, como de conhecimento público e notório.

O julgamento continua a ser de parcial procedência dos pedidos, condenada a ré a devolver ao autor os juros (evolução) da obra pagos após setembro/2022, com incidência de multa de 1% ao mês sobre o preço estipulado prevista no contrato por atraso na entrega, afastada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

indenização por prejuízos morais, aqui não ocorrentes. Os valores serão corrigidos monetariamente dos desembolsos, com juros da citação e a partir de agosto/2024 aplica-se a Selic, no que couber (Lei 14.905/24).

O regime de sucumbência recíproca prossegue na forma disciplinada na sentença, mas a incidir sobre o total da condenação corrigida e observada justiça gratuita da autora (fl. 131).

3. Pelo exposto, conhece-se e provê-se parcialmente o recurso.

Vicentini Barroso



Voto nº 36605

Apelação Cível nº 1004417-70.2023.8.26.0099

Comarca: Bragança Paulista

Apelantes: Parque das Cerejeiras Incorporação Imobiliária Spe Ltda e RPS Engenharia Ltda.

Apelado: Elisa Choquete

DECLARAÇÃO DE VOTO

Respeitado o entendimento do relator, registro minha declaração.

Trata-se de recursos de apelação interposto pela autora contra a sentença que julgou parcialmente procedente o pedido de rescisão de compromisso de compra e venda, condenando as rés solidariamente ao pagamento de multa por atraso na obra, a título de cláusula penal e da quantia correspondente ao ressarcimento da taxa de evolução da obra, ambos os valores a serem apurados em liquidação de sentença. Por fim, condenou as rés ao pagamento de indenização por dano moral fixada em R\$ 5.000,00 com a atualização devida. Fixou a sucumbência recíproca entre as partes.

Os embargos de declaração das rés foram rejeitados e, após, apenas as rés interpuseram recurso de apelação.

Em razões, alegaram inexistência de atraso na obra que justifique o pagamento da multa e, ainda, que a multa não foi convencionada.

Apontaram sua ilegitimidade passiva, pleiteando a inclusão da CEF no polo passivo com relação ao pagamento de juros da obra, não tendo as apelantes qualquer responsabilidade pelo eventual ressarcimento.

Também refutaram a alegação de dano moral e pediram a exclusão da condenação ou, ao menos, a redução.

Inequívoca a relação de consumo.

Com relação ao atraso na obra, o e. relator pontuou que o contrato previu a data de entrega em 31/03/2022 e que o parágrafo primeiro da cláusula II indicou expressamente a tolerância de 180 dias pelos quais poderia ser prorrogada a entrega sem que se considerasse em atraso (fls. 34).

Já o parágrafo segundo assegurou que, ultrapassado o prazo de tolerância, a compradora poderia optar pela resolução do contrato, com o reembolso integral do que havia sido acrescido de multa de 2% sobre o valor a ser reembolsado, no prazo de 60 dias contados da resolução ou, ainda, por permanecer com o contrato em vigor recebendo indenização correspondente a 1% do que já houver sido pago para cada mês de atraso, calculada pro rata a partir do fim do prazo de tolerância e até a data do habite-se.

Havendo prazo de tolerância, a data final a ser considerada era o dia 30/09/2022, conforme Súmula 164 deste Tribunal:

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.

As próprias rés admitiram que o imóvel foi entregue depois disso, em 26/08/2023, conforme fls. 451 do apelo.

Assim, conforme apontado pelo relator, incide a cláusula penal, nos termos da sentença.

Com relação à taxa de evolução da obra, não há ilegalidade, até porque foi estabelecida pelas partes, com previsão para pagamento no período da construção.

E tem sido reconhecido pela jurisprudência da inviabilidade do repasse de aludida taxa ao adquirente, a partir do vencimento do prazo para entrega do imóvel (fls. 36/37) em conformidade ao decidido pelo STJ no julgamento do AREsp 718080, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, j. 08/06/2016.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O IRDR nº 0023203.35.2016.8.26.0000 deste TJ/SP também definiu: *“É lícito o repasse dos juros de evolução da obra, após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância”*.

No caso em exame, o repasse só é mesmo possível até setembro de 2022, data limite para a entrega do imóvel, incluindo o prazo de tolerância, o que não foi respeitado pelas rés e, portanto, devem restituir o que receberam a esse título, como também constou expressamente na sentença.

Ambas as verbas indenizatórias deverão ser objeto de liquidação de sentença, como dispôs a sentença, mantido pelo e. relator.

Entretanto, a divergência reside no reconhecimento do dano moral.

A sentença admitiu a ocorrência, tanto que condenou as rés ao pagamento de indenização fixada em R\$ 5.000,00.

O e. relator, entretanto, reformou essa parte, ao fundamento de que *'o mero inadimplemento parcial, embora ilícito contratual, não poderia causar danos dessa natureza à honra objetiva da autora, porquanto não houve divulgação de fato negativo atribuído a ele, anotação em cadastros de inadimplentes ou qualquer outra circunstância desabonadora de sua reputação'*.

Contudo, deve ser observada a exceção, caso haja fundamento para tanto e isso foi notado pelo i. magistrado na sentença.

Muito embora bem embasado o voto do relator também neste ponto, o fato é que a ré se comprometeu a entregar o empreendimento em março de 2022, com tolerância até setembro de 2022 e o fez apenas em agosto de 2023.

Ou seja, mais de um ano e meio depois do prazo original.

Confira-se o que o STJ decidiu a respeito em situação semelhante:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015 NÃO EVIDENCIADA. ACÓRDÃO ESTADUAL FUNDAMENTADO. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

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 3 (três) anos e ainda não há notícias da entrega do imóvel.

4. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. No caso, o montante fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) não é exorbitante nem desproporcional aos danos causados, em razão do atraso excessivo na entrega do imóvel.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(Aglnt no AREsp n. 2.143.077/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.)

Não seria mesmo necessário demonstrar eventual negativação ou restrição de crédito pois não é disso que trata esta ação, mas sim do desrespeito aos termos contratados que impactou de forma substancial o sossego e a tranquilidade da consumidora que contava com a entrega do imóvel em momento específico, seja para residência, seja para locação, seja para qualquer motivo.

E, por fato imputável às rés, essa expectativa foi quebrada.

No caso, a autora limitou o pedido condenatório a R\$ 10.000,00 (fls. 27, item 'c'1).

A sentença fixou a indenização em R\$ 5.000,00 e a autora não recorreu.

O recurso foi interposto pelas rés, pedindo a exclusão ou a redução, não havendo justificativa para acolher qualquer das alternativas.

Sendo assim, o caso é de manter a sentença tal como



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prolatada, inclusive com relação ao reconhecimento do dano moral.

**Ante o exposto, pelo meu voto, NEGAVA-SE PROVIMENTO
ao recurso.**

ACHILE ALESINA

2º Desembargador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	8	Acórdãos Eletrônicos	EDISON VICENTINI BARROSO	2A4EB5D7
9	13	Declarações de Votos	ACHILE MARIO ALESINA JUNIOR	2A549FF0

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1004417-70.2023.8.26.0099 e o código de confirmação da tabela acima.