



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000361891

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000679-91.2022.8.26.0428, da Comarca de Paulínia, em que é apelante DOMUS POPULI EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., é apelado HUGO AURÉLIO DIAS.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1000679-91.2022.8.26.0428

Apelante: Domus Populi Empreendimentos e Construções S.a.

Apelado: Hugo Aurélio Dias

Comarca: Paulínia

Voto nº 004044

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou a requerida ao pagamento de indenização por atraso na entrega de imóvel e multa contratual. A requerida alega que o atraso foi causado por fortuito externo devido à pandemia de Covid-19 e contesta o valor da indenização e a cumulação de multa com indenização. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar se o atraso na entrega do imóvel pode ser justificado por fortuito externo, como a pandemia de Covid-19, e (ii) a possibilidade de cumulação de multa contratual com indenização por lucros cessantes. III. Razões de Decidir 3. A pandemia de Covid-19 não exime a ré de suas obrigações contratuais, sendo considerada fortuito interno, conforme Súmula nº 161 do TJSP. 4. A cumulação de multa contratual com indenização por lucros cessantes configura *bis in idem*, conforme entendimento do STJ no tema 970. IV. Dispositivo e Tese. **Recurso parcialmente provido** para afastar a multa de 1% sobre os valores pagos. Tese de julgamento: 1. A pandemia de Covid-19 não caracteriza fortuito externo para justificar atraso na entrega de imóvel. 2. A cumulação de multa contratual com indenização por lucros cessantes é indevida.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 549/553, que julgou parcialmente procedente os pedidos, para condenar a requerida ao pagamento de R\$ 1.075,00 por mês de atraso da unidade autônoma imobiliária, bem como multa contratual de 01% dos valores pagos, a ser apurado em fase de liquidação de sentença.

Irresignada, apela a requerida.

Sustenta, em síntese, que aos 06/12/2019 o apelado

adquiriu a unidade TA1-22 do empreendimento Residencial Santa Clara, por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma, pelo valor de R\$179.900,00, e arguiu inadimplência da construtora em razão do atraso na entrega do imóvel. Preliminarmente, suscita o cerceamento de defesa, sendo que tempestivamente arguiu a necessidade de produção de prova testemunhal para solução da lide, a qual não foi acolhida pelo Juízo *a quo*. No mérito, afirma que o atraso foi causado por fortuito externo, na medida em que a construção civil foi paralisada por ato público em razão da pandemia de Covid 19, que atingiu todo o mundo em março de 2020. Aduz que em virtude da pandemia houve dificuldade de aquisição de materiais, bem como emissão de AVCB, além de ilegítimas exigências da concessionária CPFL. No mais, no que concerne o valor da indenização, afirma que não poderia ter sido considerado o valor do imóvel como R\$215.000,00, uma vez que a compra e venda operou-se pelo valor de R\$179.900,00, porque o contrato de financiamento tem valor maior e incidência de juros. Por fim, impugna a cumulação da multa com a indenização pelo atraso. Pretende a reforma integral da sentença e a improcedência dos pedidos formulados pelo autor.

Recursos processados, contrarrazões às fls. 583/587.

Às fls. 593, a apelante manifestou-se em oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta parcial acolhimento, pelas razões e fundamentos aduzidos a seguir.

Prima facie, afasto a preliminar de cerceamento de defesa.

Insta salientar que cabe ao Juiz, destinatário da prova, acolher ou não pedido de oitiva de testemunhas, julgando a necessidade da colheita

ao deslinde do feito, considerando sua liberdade de convicção, nos termos do art. 370 do Código de Processo Civil.

Passo ao mérito.

As partes celebraram Instrumento Particular de Compra e Venda na data de 06/12/2019 (fls. 29/38), por meio do qual a apelante adquiriu a unidade TA1-22 do Residencial Santa Clara, com a previsão de entrega do lote e obra em 19/06/2020, conforme cronograma da Caixa Econômica Federal, nos termos da cláusula 12ª. Em caso de eventual necessidade de prorrogação desta data, referido contrato trazia a cláusula 13ª (fls. 33):

"Fica expressamente convencionado que, ressalvada a ocorrência de caso fortuito ou força maior se o atraso na entrega das chaves, nas condições definidas no presente compromisso, exceder o prazo de 180 dias por razões imputáveis a PROMITENTE VENDEDORA pagará ela ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, uma indenização no valor correspondente a 1% (um por cento) dos valores pagos pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADO atualizado monetariamente." (fl. 33)

Incontroverso nos autos que o imóvel não foi entregue na data avençada (19/06/2020), tendo sido consumido o prazo de tolerância de 180 dias, culminando em inadimplência por parte da construtora contratada.

Cinge-se a controvérsia na caracterização de caso fortuito os reflexos da pandemia de Covid 19 sobre a evolução do empreendimento residencial, não entregue até o ajuizamento da presente ação.

As alegações apresentadas pela apelante, contudo, não a eximem de suas obrigações contratuais, sendo os fatos por ela descritos em sede recursal, quando muito, equiparáveis a fortuito interno, nos termos da Súmula nº 161, que dispõe: *“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”.

Nesse sentido, segue precedentes deste E. Tribunal de Justiça, relativos a este mesmo empreendimento:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PARCIAL PROVIMENTO. 1.- Ação cominatória cumulada com indenizatória, visando a condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes e indenização por dano moral devido ao atraso na entrega de imóvel. 2.- A questão em discussão consiste em aferir se o atraso na entrega do imóvel pode ser justificado por fortuito como a pandemia de COVID-19 e a correta aplicação de correção monetária e juros sobre os lucros cessantes. 3.- **A pandemia de COVID-19 não exime a ré de suas obrigações contratuais, sendo considerada fortuito interno, conforme Súmula nº 161 do TJSP.** 4.- Indenização por lucros cessantes devida, nos termos da Súmula nº 162 do TJSP. 5.- A correção monetária e os juros sobre os lucros cessantes foram aplicados corretamente, incidindo em momentos distintos e sobre variáveis diferentes, não configurando bis in idem. 6.- Termo inicial dos juros de mora sobre os lucros cessantes comporta alteração para a data da citação (art. 405 do CC). 6.- Danos morais in re ipsa, mantida indenização em R\$ 10.000,00. 7.- Sucumbência recíproca das partes, respondendo os autores por verba honorária calculada sobre o valor dos pedidos não acolhidos (art. 86, “caput”, do CPC). Recurso parcialmente provido. (TJSP Apelação Cível nº 1001120-72.2022.8.26.0428; órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Relator(a): ALEXANDRE MARCONDES; Data de julgamento: 11/02/2025) *grifei*.

PROCESSUAL CIVIL. Gratuidade que deve prevalecer à míngua de prova de realidade diversa. Suspeição de testemunha, funcionário da ré, que decorre do seu vínculo de emprego. Evidente interesse no litígio. Dispensa, no entanto, do compromisso. Oitiva como informante. Regularidade. Hipótese em que deve prevalecer a avaliação fática exercida pelo MM. Juízo singular quando da audiência. Preliminares repelidas. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. IMÓVEL. Problemática submetida ao CDC. **Hipótese em que a fornecedora justifica o atraso com base na pandemia de COVID-19 e na ocorrência de roubos de materiais. Responsabilidade exclusiva da vendedora. Fortuito interno que se identifica na espécie.** Situação do Residencial Santa Clara, da cidade de Paulínia, que já é bem conhecida desta Corte. Precedentes. Atraso caracterizado. Lucros cessantes devidos. Inteligência das Súms. 161 e 162 desta Corte. A referência da contraprestação é o percentual do valor do negócio. Razoável fixação em 0,5% do valor inicial do contrato, atualizado mês a mês e com juros de mora da citação. Precedentes. Apelação provida em parte, desprovido o adesivo. COMPRA E VENDA X DANO MORAL. Imóvel. Atraso na conclusão das obras que toca o direito constitucional de moradia e não mero aborrecimento cotidiano. 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. *In casu*, o atraso pode ser considerado expressivo para, *in re ipsa*, configurar danos morais indenizáveis. Liquidação em R\$ 10.000,00. Razoabilidade. Correção monetária e juros de mora na forma legal. Lei nº 14.905, de 28.06.2024. Responsabilidade contratual. Recurso da ré provido em parte. (TJSP Apelação Cível nº 1000916-28.2022.8.26.0428; órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Relator(a): FERREIRA DA CRUZ; Data de julgamento: 22/10/2024) *grifei*.

Destarte, configurada a responsabilidade da construtora pelo atraso, que superou, em muito o prazo de tolerância previsto em contrato, na medida em que as situações relatadas pela ré, tais como escassez de matéria prima, mão-de-obra, e exigências de órgãos públicos para emissão de habite-se, são inerentes a atividade que exerce, porquanto não caracteriza caso fortuito externo.

Relativamente aos lucros cessantes, presumem-se experimentados, nos termos da Súmula nº 162 deste E. Tribunal de Justiça, que 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*”.

No mesmo sentido, o tema 05 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000: “*O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada*”.

Assim, fica mantida a indenização fixada em 0,5% sobre o valor do imóvel, compreendido aquele negociado na promessa de compra e venda (fls. 29/36), por cada mês de atraso, a contar o término do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves, o qual reflete potencial prejuízo suportado pelo autor, consoante precedentes deste E. Tribunal de Justiça.

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PERDA DE INTERESSE DE AGIR SUPERVENIENTE. Inocorrência. Pretensão relacionada ao período de vigência do contrato. Cessão posterior da posição contratual que se afigura irrelevante. Precedentes desta E. Corte. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRAZO DE TOLERÂNCIA. Não é abusiva a cláusula que contempla o prazo de tolerância, uma vez que as partes estavam cientes da possibilidade de atraso na entrega do empreendimento. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. Inocorrência. Mora das apelantes após o término do prazo de tolerância, até a efetiva entrega das chaves. Súmula 160 deste E. TJSP. DANOS MATERIAIS. Ocorrência. **Condenação limitada a 0,5% ao mês.** DANO MORAL. Existência de lesão a direito de personalidade. Atraso superior a dois anos. SUCUMBÊNCIA. Decaimento mínimo por parte da apelada. Manutenção dos parâmetros fixados pelo Juízo a quo. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP Apelação nº 4015208-51.2013.8.26.0114; ógão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Relator(a): Rosângela Telles; Data de julgamento: 06/05/2017) *grifei.*

Apelação. Ação de indenização por danos materiais e morais. Aquisição de imóvel em empreendimento imobiliário, com alienação fiduciária. Sentença de parcial procedência. Recurso de ambas as partes. Inocorrência do cerceamento de defesa. Prova oral desnecessária para a resolução da controvérsia. deverá ser mantida a competência na Comarca de Paulínia, pois além de ser o local em que mantida a residência dos compradores, o bem está situado na mesma Comarca e o negócio jurídico foi realizado naquela localidade. Impugnação à assistência judiciária gratuita concedida aos autores. Situação financeira que permite enquadramento no conceito de necessitado. Declaração de pobreza corroborada pelos elementos colacionados ao feito. Hipossuficiência reconhecida. Preliminares rejeitadas. Contrato entre as partes com aplicação do CDC, em razão da proteção ao consumidor, que é a parte mais vulnerável. Culpa exclusiva do vendedor, em razão de atraso das obras. Não vislumbrado caso fortuito ou força maior. Pandemia do Covid-19 que não pode ser considerada motivo para o atraso. Ré que teve tempo mais do que necessário para finalizar as obras e não o cumpriu. Súmula 161 desta Corte. Bis in idem não configurado. **Necessidade de atualização do valor do contrato. Valor dos lucros cessantes corresponde a 0,5% do valor obtido, ao mês.** Quantia que também deve ser atualizada. Mera recomposição da perda do valor nominal da moeda corroída pela inflação. Sucumbência recíproca. Descabimento. Princípio da causalidade. Responsabilidade da requerida

pelos ônus de sucumbência. Manutenção. Danos morais. Configurados. Sentença reformada. Recurso da requerida não provido e parcialmente provido o adesivo, rejeitadas as preliminares. (Apelação Cível nº 1000927-57.2022.8.26.0428; órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Relator(a): Emerson Sumariva Júnior; Data de julgamento: 15/09/2023).

No mesmo sentido, é o entendimento assente do C. STJ, no REsp 644.984/RJ, rel. Min. Nancy Andrighi:

A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há 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. Precedentes.²³ Resolvida a relação obrigacional por culpa do promitente vendedor que não cumpriu a sua obrigação, as partes envolvidas deverão retornar ao estágio anterior à concretização do negócio, devolvendo-se ao promitente vendedor faltoso o direito de livremente dispor do imóvel, cabendo ao promitente comprador o reembolso da integralidade das parcelas já pagas, acrescida dos lucros cessantes. A inexecução do contrato pelo promitente vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do Código de Processo Civil).

Quanto à multa fixada, observo que o contrato celebrado entre as partes prevê na cláusula de nº 13, indenização ao promitente comprador em caso de atraso na entrega do imóvel no importe equivalente à 1% dos valores pagos pelo comprador, atualizada monetariamente.

Assim, a multa acima exposta tem condão de lucros cessantes, compensando o adquirente do impedimento ao usufruto da sua propriedade, culminando em *bis in idem*.

Nessa toada, de rigor o acolhimento parcial do recurso para excluir a exigência da pena convencional, em observância a tese fixada no tema 970, do C. STJ, que dispõe: *"A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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

Ante o exposto, por meu voto, **dou parcial provimento** ao recurso, nos termos da fundamentação acima, para afastar a multa de 1% sobre os valores pagos.

Para fins de eventual recurso às instâncias superiores, consideram-se prequestionados todos os dispositivos citados pelas partes (art. 1025 do CPC), que não se coadunam com a linha de entendimento adotado no julgamento deste recurso.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica