



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000363186

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1041072-44.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante EMPREENDIMENTO I9 BELARUS SPE LTDA, são apelados ANTONIO RODRIGUES RAMOS FILHO, RAFAEL SONSIN RAMOS, GIULIANNA CLARA SONSIN RAMOS e LETÍCIA MUNUERA.

ACORDAM, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Conheceram em parte e indeferiram na parte conhecida. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 8 de abril de 2025

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO N.º : 10.444
APELAÇÃO N.º: 1041072-44.2023.8.26.0001
APELANTE : EMPREENDIMENTO 19 BELARUS SPE LTDA
APELADOS : ANTÔNIO RODRIGUES RAMOS FILHO E OUTROS
COMARCA : SÃO PAULO
JUIZ : REBECA UEMATSU TEIXEIRA

APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. Atraso na entrega da unidade autônoma. Incorporadora que alega mora ínfima, causada por força maior e caso fortuito em razão da pandemia de Covid-19. SENTENÇA de procedência. RECURSO da requerida. EXAME: Alegação de mora dos autores em obter as chaves e formulação de pedidos subsidiários em grau recursal. Inovação recursal. Não conhecimento do recurso nesses pontos, sob pena de violação do duplo grau de jurisdição. Mérito. Atraso na entrega do imóvel assumida pela ré. Mora de dois meses e vinte e dois dias na imissão dos autores na posse do imóvel. Pandemia do coronavírus que não constituiu fato impeditivo ao prosseguimento das atividades do ramo da construção civil. Serviço que foi considerado essencial pelo governo estadual e federal, nos termos do art. 3º, § 1º, inciso LIV, do Decreto nº 10.282/2020, bem como do artigo 2º, § 1º, do Decreto Estadual nº 64.881/2020. Fatos narrados pela ré que fazem parte dos riscos da atividade econômica, os quais não podem ser transferidos aos promitentes compradores, que tinham legítima expectativa de que a obra seria entregue no prazo avençado. Emissão do "habite-se" que não comprovam a entrega das chaves. Súmula 160 do Tribunal de Justiça de São Paulo. Sentença mantida. Honorários sucumbenciais majorados. RECURSO NÃO CONHECIDO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r.sentença que julgou procedente ação indenizatória, fundada no atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida pelo autor.

Apela a ré a fls. 195/205, alegando que o habite-se foi expedido dez dias após o termo final da obra, em razão da pandemia do COVID-19. Os danos decorrentes da pandemia não são afastados pelo fato de a construção civil ter sido considerada atividade essencial. O atraso de dez



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

dias não gerou prejuízo aos adquirentes. As chaves só foram entregues em setembro por culpa dos apelados. Assim, a ação deve ser julgada improcedente. Subsidiariamente, requereu a redução da indenização para reconhecer o atraso de apenas de 33 dias, considerando a data do término do prazo de tolerância versus a data em que a unidade já estava disponível aos apelados, ensejando a redução da penalidade para R\$ 9.740,35. Em segundo grau de subsidiariedade, levando em consideração que o prazo suplementar de 10 dias para expedição do habite-se não foi computado na referida contagem, requereu que o prazo da mora seja reduzido para 2 meses e 12 dias, culminando com a redução da penalidade para R\$ 21.251,66.

Recurso tempestivo, preparado a fls. 208.

Contrarrazões a fls. 212/216.

Complementação das custas de preparo recursal comprovada a fls. 226.

Oposição ao julgamento virtual manifestada a fls. 228.

É o relatório.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r.sentença que julgou procedente ação indenizatória, com o seguinte dispositivo, "in verbis":

"Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial para condenar a ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 24.203,31, corrigida nos termos da Tabela Prática de Cálculo do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir da entrega do imóvel (22/09/2023), com acréscimo de juros legais de mora, de 1% ao mês, a partir da citação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

(reponsabilidade contratual). Condeno a ré, ainda, a pagar aos autores honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da condenação corrigida, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC."

Do que se retira da petição inicial, os autores celebraram com a ré instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em 01 de setembro de 2019, para aquisição do apartamento nº 1.407, do bloco A, do empreendimento por ela construído. Acontece que o imóvel foi entregue dois meses e vinte e dois dias após o previsto no instrumento contratual. Por isso, entendem os autores ser devida indenização de 1% sobre o valor pago para cada mês de atraso e "pro rata" de 22 dias, com correção pelo INCC, totalizando R\$24.203,31.

Na contestação (fls. 63/70), a ré alega que houve atraso de dez dias por causa da pandemia do COVID-19, mas que o fato não gerou prejuízo aos autores.

Sobreveio a r.sentença a fls. 191/192, consignando que houve atraso na entrega das chaves de dois meses e 22 dias e que a pandemia do COVID-19 não atingiu a construção civil, não servindo como causa apta a eximir a ré de responsabilidade.

Em face da procedência da ação, apelou a ré.

Pois bem.

De proêmio, salienta-se que a tese de mora dos autores no recebimento das chaves e a formulação dos pedidos subsidiários ocorreu somente em segundo grau, configurando inovação recursal, o que não se admite, sob pena de violação do duplo grau de jurisdição. Leia-se jurisprudência em caso semelhante:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

"AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – O autor comprovou, tal como lhe competia, a sua posse e o esbulho atribuído aos réus – Presença dos requisitos previstos no art. 561 do Código de Processo Civil – Recurso improvido, neste aspecto. INOVAÇÃO RECURSAL – Ação procedente – **Recurso interposto pelos réus com pedido subsidiário de indenização de construções erigidas sobre o imóvel em litígio – Pretensão que deixou de ser formulada perante o Juízo de primeiro grau -Impossibilidade de apreciação desta matéria em fase recursal, sob pena de supressão de grau de jurisdição - Indevida inovação recursal – Recurso não conhecido, neste aspecto.** HONORÁRIOS RECURSAIS – Honorários advocatícios, fixados na sentença em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, ficam majorados para 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, ressalvados os benefícios da gratuidade da justiça concedidos aos apelantes. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E IMPROVIDO NA PARTE CONHECIDA." (TJSP; Apelação Cível 1026901-27.2020.8.26.0506; Relator (a): Plínio Novaes de Andrade Júnior; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024) - gn

Assim, não se conhece do recurso nesses pontos.

No que diz respeito às alegações de atraso ínfimo e impacto da pandemia do COVID-19 na construção civil, o recurso não merece acolhida.

Como se nota, a ré não nega o atraso da entrega da unidade imobiliária adquirida pelos autores, mas argumenta que a mora não causou prejuízo, por ser ínfima, eis que o habite-se foi expedido dez dias após



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

o termo final previsto em contrato.

De acordo com a cláusula G do contrato (fls. 16), a entrega da obra estava prevista para 31 de julho de 2022, sendo estipulado prazo de tolerância de 180 dias, conforme cláusula H. Logo, o prazo para entrega da unidade deveria ter ocorrido em 30 de junho de 2023, o que inclusive, é assumido pelas partes a fls. 3 e 65.

Ocorre que, conforme alegado a fls. 201 pela ré, as chaves foram disponibilizadas aos autores em 22 de setembro de 2023, portanto dois meses e vinte e dois dias depois do previsto. Quer dizer, não há falar em atraso desprezível.

Diferentemente do alegado pela apelante, a mera expedição do habite-se ou do AVCB não é suficiente a demonstrar a efetiva entrega das chaves aos promissários compradores, consoante súmula 160 do Tribunal de Justiça de São Paulo, "in verbis":

“A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.”

Logo, não havendo entrega das chaves e ausente provas de que os autores de fato foram imitidos na posse em tempo hábil, não há como ser presumida a adimplência da ré.

Veja-se ademais que a falta de mão de obra, ainda que por causa da pandemia do COVID-19, não é argumento suficiente para ampliar o período de tolerância ou fazer descontar o período de mora na expedição do habite-se, haja vista a súmula 161 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

“Não constitui hipótese de caso fortuito ou 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”.

Acresça-se que o setor da construção civil foi considerado serviço essencial pelo governo estadual e federal, conforme se verifica do artigo 3º, § 1º, LIV, do Decreto nº 10.282/2020, bem como do artigo 2º, § 1º, do Decreto Estadual nº 64.881/2020, não tendo sido objeto de restrições governamentais decorrentes da pandemia de Covid-19. Por isso, justamente, a ré não se exime de responsabilidade com a justificativa de caso fortuito ou força maior, "ex vi" do art. 393 do Código Civil.

Além disso, por ser a apelante empresa que exerce atividade econômica de construção civil, eventuais entraves na execução da obra, como falta de mão de obra, fazem parte do próprio risco do negócio, caracterizando-se como fortuito interno, não sendo possível transferir o ônus pertencente à ré para o promitente comprador, que tinha legítima expectativa de que a obra fosse entregue no prazo avençado.

Portanto, a conclusão a que se chega é de que a apelante não se resguardou o suficiente de eventuais imprevistos e que, a despeito de todas as circunstâncias da Covid-19, o atraso não ocorreu por força maior ou caso fortuito. Se muito, houve fortuito interno, que não afasta a responsabilidade do fornecedor

Dito isso, há de ser mantida a r.sentença pelos próprios fundamentos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ante o exposto, **NÃO SE CONHECE EM PARTE DO RECURSO E, NA PARTE CONHECIDA, NEGA-SE PROVIMENTO**, majorando-se os honorários sucumbenciais em 1%, "ex vi" do art. 85, §11 do Código de Processo Civil.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora