



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000368829

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008687-60.2024.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que são apelantes/apelados GRUPO ADN S.A e CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA, são apelados/apelantes THAILAINE DE SOUZA ELIAS (JUSTIÇA GRATUITA) e WILLIAM FERNANDO CAMPOS LAZORLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36275

Apelação Cível 1008687-60.2024.8.26.0566

Aptes/Apdos: Grupo Adn S.A e Construtora e Incorporadora Adn Ltda

Apdos/Aptes: Thailaine de Souza Elias e William Fernando Campos Lazorli

Comarca: São Carlos

Juiz: Milton Coutinho Gordo

Apelações. Ação indenizatória. Compromisso de compra e venda de imóvel em construção. Atraso na entrega do imóvel que ultrapassou a tolerância de 180 dias. Sentença de parcial procedência. Recurso da ré. Indenização por lucros cessantes incide até a efetiva entrega das chaves ao comprador, e não até o “Habite-se”. Precedente do C. STJ de observância obrigatória. Tema 996 de recursos repetitivos. Multa contratual moratória aplicada pelo Juízo *a quo* nos exatos termos da cláusula do contrato. Recurso da parte autora. Dano moral não configurado. Ausência de atraso expressivo e irrazoável a ponto de gerar danos morais. Sentença mantida. Recursos não providos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença por meio da qual, nos autos de ação indenizatória, foi julgada parcialmente procedente a demanda para condenar o réu a pagar à parte autora os juros de obra, multa compensatória estipulada no item 08, “b”; lucros cessantes em 0,5% do valor do contrato, corrigidos monetariamente a partir da propositura da ação e acrescidos de juros de mora desde a citação. Em razão da sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa (fls. 409/419).

Inconformada, apela a ré. Faz resumo da demanda. Alega inexistência de atraso na entrega do imóvel e que a multa contratual foi calculada pelo Juízo *a quo* de forma diferente daquela prevista em contrato. Ressalva que não reconhece qualquer atraso. Aduz que na eventualidade de se aplicar multa, ela deve ser calculada em 1% sobre o que o adquirente efetivamente pagou, conforme item 8.1.b e não sobre o valor total do contrato, totalizando R\$ 1.139,75. Impugna o período de incidência da indenização por lucros cessantes, que, segundo alega, deve compreender somente o período entre maio e julho de 2024, pois o último mês para a entrega do empreendimento seria o mês de abril, segundo o entendimento do juízo de origem. Aponta que o empreendimento foi entregue em 23/07/2024 com a expedição do “Habite-se”. Requer, ao final, a reforma da sentença (fls. 433/438).

Apela também a parte autora. Impugna o capítulo em que foi indeferido o pedido de indenização por danos morais. Alega que há danos morais na hipótese, porquanto extrapolado o prazo de 180 dias previsto em contrato, o que ultrapassa o mero descumprimento contratual. Afirma que teve seus sonhos e expectativas frustrados. Discorre sobre os danos morais na doutrina e na jurisprudência. Sustenta que o dano moral na hipótese é presumido. Acerca do *quantum*, defende sua fixação em R\$ 10.000,00. Requer, ao final, a reforma da decisão (fls. 442/453).

Houve respostas (fls. 459/464 e fls. 442/453).

É o relatório.

Os recursos não comportam provimento.

De proêmio, assevera-se que, nos termos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, a relação havida entre as partes é de consumo, estando, portanto, sob a égide daquele diploma normativo.

O atraso na entrega da obra é evidente, como bem reconhecido pelo Juízo *a quo*, pois o início da contagem se dá com a assinatura do contrato, e não a partir do contrato de financiamento, como pretende a parte ré, como já reconhecido pelo C. Superior Tribunal de Justiça no Tema 996 de recursos repetitivos.

Acerca da multa por atraso, não há interesse recursal da parte ré, pois o Juízo *a quo* fixou sua forma de cálculo exatamente como defendido pela recorrente em suas razões recursais. Veja-se (fls. 417, grifos não originais):

Nesse contexto terá aplicação a multa compensatória estipulada no item 8, alínea “b” (fl. 42), no percentual de 1% dos valores efetivamente pagos, a título de preço (ou seja, principal, excluídos eventuais juros e multas moratórios), para cada mês de atraso, pro rata die, atualizado pelo índice contratual, uma vez que cabe à requerida arcar com os prejuízos sofridos pela autora em razão da morosidade na entrega do imóvel.

Também não há qualquer desacerto no período de incidência da indenização por lucros cessantes, desde abril de 2024, mês em que deveria ter sido entregue o imóvel, até 22 de agosto de 2024, quando houve a efetiva entrega das chaves ao comprador (fls. 309/310).

A esse respeito, também há tese do C. Superior Tribunal de Justiça fixada no julgamento do Tema 996 de recursos repetitivos:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO.

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM.

[...]

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes:

1.1 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.

*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.***

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo

devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

[...]

(REsp 1729593 SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019)

O inconformismo da parte autora, igualmente, não deve prevalecer. É claro que todo e qualquer inadimplemento contratual gera decepção e aborrecimento pela quebra da expectativa.

Contudo, salvo em situações excepcionais e bem delineadas, a simples frustração decorrente do inadimplemento não é indenizável, mas somente a ofensa a direitos da personalidade, ou aquele sofrimento intenso e profundo, a ser demonstrado no caso concreto.

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça já decidiu que *a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível* (RESP n. 876.527/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJ 28.4.2008) **(AgRg-AgRg-Ag 1.033.070 /RS, 4ª Turma, Rel. Min. Aldir Guimarães Passarinho Junior, j. 16/09/2010)**

Por um lado, é certo que as partes devem agir de boa-fé durante toda a relação contratual, visando ao integral cumprimento do que foi avençado. Todavia, por outro lado, não se pode conceber que elas não tenham se preparado para o eventual descumprimento do contrato, e que dele venham a sofrer desconforto e frustração na sua esfera íntima.

Vale frisar, só o inadimplemento contratual imprevisível é que gera de forma extraordinária ofensa a direito da personalidade e dá ensejo à indenização por dano moral.

Nesse sentido: *o inadimplemento da obrigação contratual não é imprevisível, não gerando, de forma extraordinária, ofensa a direito de personalidade, ainda que enseje desconforto e frustração na esfera íntima do indivíduo* (STJ, AgRg-Ag 506.143/RJ, 3ª Turma, Rel. Des. Conv. Vasco Della Giustina, j. 15/09/2009)

E, no caso em discussão, não se narrou qualquer situação excepcional que superasse o ordinariamente visto em rescisões contratuais em razão do inadimplemento na entrega de imóvel em promessa de compra e venda.

Mais que isso, a jurisprudência do E. STJ é pacífica no sentido de que apenas o atraso expressivo na entrega é capaz de atrair mácula moral:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA. AUSÊNCIA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA EXPRESSIVO. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. CABIMENTO. SÚMULA Nº 83/STJ. CORREÇÃO. TAXA SELIC. IMPOSSIBILIDADE. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. MODIFICAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende

cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que o atraso expressivo na entrega de imóvel objeto do contrato de compromisso de compra e venda enseja danos morais indenizáveis.

Precedentes.

3. O INCC é usado para corrigir os valores reembolsados ao promitente comprador do imóvel objeto do compromisso de compra e venda até o ajuizamento da demanda judicial, enquanto o INPC é aplicado entre o ingresso da ação e o pagamento efetivo, de sorte que não há falar em correção dos valores a serem restituídos pela Taxa SELIC.

4. Alterar as conclusões do Tribunal de origem acerca da aplicação do Código de Defesa do Consumidor à espécie, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

5. De acordo com o art. 86 do Código de Processo Civil, se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro arcará integralmente com o ônus da sucumbência. *Precedentes.*

6. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.086.777/RN, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 21/6/2024.) (grifos não originais)

No entanto, no caso dos autos, houve atraso de cerca de quatro meses, o que não pode ser considerado atraso expressivo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dessa forma, por ter dado adequado desfecho à crise de direito material levada ao conhecimento do Estado-juíz, a sentença deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em razão da interposição recursal, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários advocatícios devidos ao patrono da parte autora para 12% sobre o valor da causa, consoante tese fixada pelo C. Superior Tribunal de Justiça, no **Tema 1.059** de recursos repetitivos.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** aos recursos.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora