



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000370171

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033072-65.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante/apelado FIBRA SEQUOIA GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, são apelados/apelantes TALITA DO NASCIMENTO BRUNETTO e KATIA APARECIDA DE BARROS.

ACORDAM, em 34ª 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 do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ISSA AHMED

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº: 38.237

Apelação nº: 1033072-65.2023.8.26.0224

Comarca: Guarulhos – 3ª Vara Cível

Apelantes: Fibra Sequoia Guarulhos Empreendimentos Imobiliários Ltda., Talita do Nascimento Brunetto e Katia Aparecida de Barros

Apeladas: as mesmas

Juíza Prolatora: Adriana Porto Mendes

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDORES. APELAÇÕES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL PARA ENTREGA FUTURA. ATRASO. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PROCEDÊNCIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. IMPROCEDÊNCIA. I. Caso em Exame: Recursos de apelação interpostos pelas autoras, Talita do Nascimento Brunetto e Katia Aparecida de Barros, e pela ré, Fibra Sequoia Guarulhos Empreendimentos Imobiliários Ltda., contra sentença que decretou a parcial procedência da ação de rescisão contratual cumulada com pleito indenizatório. A sentença determinou a rescisão do contrato e a restituição das parcelas pagas pelas autoras, acrescidas de multa contratual, negando o pleito autorial de indenização por danos morais. **II. Questões em Discussão:** (i) Verificar se houve descumprimento contratual por parte da ré que justifique a rescisão do contrato e a restituição integral das parcelas pagas. (ii) Analisar se o atraso na entrega do imóvel configura, na hipótese dos autos, dano moral indenizável. **III. Razões de Decidir:** (i) O descumprimento contratual pela ré foi comprovado, uma vez que não entregou o imóvel no prazo estabelecido, justificando a rescisão do contrato e a restituição integral das parcelas pagas, sendo irrelevante o fato de o contrato ter sido celebrado na vigência da Lei do Distrato (lei nº 13.786/2018) ou de o empreendimento ser erigido em regime de patrimônio de afetação. (ii) Na espécie em apreço, o atraso na entrega do imóvel, embora tenha causado inegáveis aborrecimentos às autoras, não ultrapassou a esfera do mero dissabor, não configurando dano moral indenizável. **IV. Dispositivo: Recursos desprovidos.**

Trata-se de recursos de apelação interpostos pelas autoras, TALITA DO NASCIMENTO BRUNETTO e KATIA APARECIDA DE BARROS, e pela ré, FIBRA SEQUOIA GUARULHOS

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., contra a r. sentença de fls. 281/285, decretadora da parcial procedência da *ação de rescisão contratual cumulada com pleito indenizatório* promovida pelas primeiras em desfavor da segunda. O dispositivo se encontra vazado nos seguintes termos:

“Pelo todo exposto e o mais que dos autos consta, julgo procedente em parte o pedido formulado por TALITA DO NASCIMENTO BRUNETTO e KATIA APARECIDA DE BARROS em face de FIBRA SEQUÓIA GUARULHOS EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, para o fim de decretar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e condenar a ré a restituir às autoras as parcelas que foram pagas, acrescidas da multa contratual prevista na cláusula 5.3.4. Todos os valores serão liquidados e corrigidos monetariamente de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a partir do desembolso e acrescidos de juros de mora de 12% ao ano a partir da citação.

Concedo em parte a tutela de urgência, apenas para determinar que a ré se abstenha de praticar quaisquer atos destinados à cobrança das parcelas devidas.

Como a ré deu causa ao ajuizamento da ação, será responsável pelo pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação.”

No arrazoado de fls. 306/318, a ré, objetivando ver a lide julgada totalmente improcedente, defende não ter dado azo à rescisão motivada do contrato, obtendo o “habite-se” do empreendimento dentro do prazo contratualmente avençado. Assim, sustenta, em preliminar de mérito, faltar às promitentes compradoras interesse de agir. No mérito, argumenta que

a rescisão se dá de forma unilateral e imotivada por parte das promitentes compradoras, que, por essa razão, devem arcar com a multa expressamente prevista no instrumento negocial subscrito, anotando que a celebração do negócio jurídico se deu já na vigência da Lei do Distrato, e que o empreendimento é erigido em regime de afetação. Por fim, anota que, diante do caimento recíproco, era de rigor a distribuição paritária dos ônus da sucumbência.

Apelo tempestivo e preparado, contrariado pelas autoras às fls. 349/362.

Por seu turno, no recurso de fls. 324/341, as requerentes se voltam contra o tópico da r. sentença de primeiro grau que não reconheceu a existência de danos morais e afastou o pedido de condenação da ré ao pagamento da correspondente indenização. Afirmam que o descumprimento contratual pela ré, que não entregou o imóvel no prazo avençado, lhes causou inúmeros dissabores e alto grau de angústia, frustrando seus planos familiares e lhe obrigando a locar imóvel às pressas – tudo isso em meio à gravidez de Talita. Assim, defendem que o inadimplemento contratual pela ré extrapolou a esfera do mero aborrecimento, impactando negativamente no curso harmonioso de suas vidas e, com isso, lhes causando inequívoco abalo de ordem moral, passível de indenização. Citam precedentes e, ao final, pedem o provimento do recurso, reformando-se a sentença nesse capítulo, com arbitramento da justa e devida indenização.

Apelo das autoras tempestivo e preparado, não contrarrazoado pela ré (cf. certidão de fl. 368).

Oposição das autoras ao julgamento na modalidade virtual.

É O RELATÓRIO.

Atendidos os pressupostos de admissibilidade, conheço dos recursos.

Consta do relatório da r. sentença de primeiro grau, ora adotado:

“TALITA DO NASCIMENTO BRUNETTO e KATIA APARECIDA DE BARROS movem a presente ação de rescisão em face de FIBRA SEQUÓIA GUARULHOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. Alegam, em breve síntese, que celebraram contrato com a ré para a aquisição de uma unidade no empreendimento por ela comercializado com entrega estimada para novembro de 2022. A ré, no entanto, não cumpriu a sua parte no contrato, pois não entregou as unidades no prazo estabelecido, o que vem causando inúmeros prejuízos às autoras. Requerem a procedência do pedido para que seja decretada a rescisão do contrato, com a consequente devolução integral dos valores pagos. Requerem ainda a condenação da ré ao pagamento da multa prevista na cláusula 5.3 do contrato, além do ressarcimento dos danos materiais e morais causados em razão do atraso na entrega da unidade.

A tutela de urgência não foi concedida (fls. 142).

A ré foi citada e apresentou defesa. Alega que o contrato foi celebrado e as cláusulas estabelecidas de acordo com a legislação em vigor. Faz considerações a respeito da possibilidade da dilação do prazo inicialmente previsto. Não há qualquer irregularidade a ser reconhecida, pois as autoras estavam cientes das condições estabelecidas e

concordaram em assinar o contrato. Esclarece que não se opõe ao pedido de rescisão contratual, mas alega que desfazimento do negócio se deu por culpa exclusiva das autoras, o que lhe dá direito de reter parte dos valores para custeio das despesas administrativas. Requer, portanto, a improcedência do pedido.

As autoras apresentaram réplica.”

Pois bem.

A preliminar de falta de interesse de agir suscitada pela ré em seu apelo se confunde com o mérito, e com ele será examinada.

No mérito, a insurgência da ré não prospera.

É inequívoco o descumprimento contratual pela incorporadora demandada, tal como percutientemente anotado pela i. magistrada sentenciante:

“A decretação da rescisão do contrato se faz necessária com a condenação da ré à restituição dos valores desembolsados pelas autoras que conseguiram comprovar os fatos constitutivos do seu direito e a ausência de entrega do imóvel no prazo estabelecido.

A entrega do imóvel deveria ter ocorrido, segundo a informação prestada na cláusula 2.2 do Quadro Resumo do instrumento particular de promessa de venda e compra, em novembro de 2022 (fls. 62). Mesmo considerada a prorrogação de prazo prevista no contrato, esta dilação se encerraria em maio de 2023.

Ressalto que a referida cláusula não comporta qualquer modificação.

O contrato realmente estabeleceu o prazo para a entrega da unidade, assim como a possibilidade de prorrogação.

As autoras estavam cientes dos prazos estabelecidos sem que a cláusula possa ser considerada abusiva.

Considerando a natureza do contrato e que a conclusão realmente pode estar sujeita a fatores externos, não há qualquer impedimento em estabelecer a possibilidade de prorrogação e a concessão de prazo adicional para a entrega da unidade, desde que não se prolongue por muito tempo.

Contudo, este não é o caso destes autos.

A ré afirma que as unidades foram concluídas em maio de 2023 (fls. 161), mas justifica que as chaves ainda não foram entregues devido a uma suposta inadimplência das autoras.

Ocorre que após a emissão do documento de fls. 235, houve nova vistoria no local, resultando na reemissão do Certificado de Conclusão em 16 de agosto de 2023 (fls. 236), ou seja, após a propositura desta ação.

De acordo com o item "V" do Quadro-Resumo (fls. 192), as autoras poderiam realizar o pagamento da importância de R\$21.600,00, através de recursos próprios ou mediante financiamento bancário, até 20 de novembro de 2022.

Cabe ressaltar que não há qualquer nulidade na cláusula que fixou um prazo para cumprimento da obrigação.

Com efeito, a época do pagamento, independentemente da forma de adimplemento, não poderia ficar à mercê dos interesses e disponibilidades do comprador, que poderia iniciar os trâmites para obtenção do financiamento quando

bem entendesse.

Por outro lado, não há como deixar de considerar que as autoras não tinham condições de antecipar o processo, pois o "habite-se" foi reemitido apenas em 16 de agosto de 2023 (fls. 236).

O "habite-se" é o documento expedido pelo Poder Público Municipal que atesta que o empreendimento ou imóvel obedeceu a todas as exigências previstas nas normas que regulam o uso e ocupação do solo urbano.

O referido documento viabiliza o registro e demais averbações relativas ao imóvel, na matrícula do terreno. O adquirente pode e deve exigir o documento do vendedor.

Afinal, nenhuma instituição financeira de fato libera o crédito decorrente do financiamento sem a apresentação do documento em questão.

Competia à ré comprovar que o financiamento poderia ter sido obtido antes da expedição do "habite-se", o que não o fez.

Assim não há como atribuir às autoras a culpa pelo atraso na entrega das chaves, se elas ainda não dispunham de todos os documentos necessários à solicitação do financiamento, os quais seriam providenciados pela ré após a data fixada.

As autoras não foram as causadoras do incidente, mas sim a ré que deveria ter sido mais cautelosa em dar integral cumprimento às condições assumidas ou, no mínimo, compensar as adquirentes da unidade pelos prejuízos causados.

Por ora, relevante, apenas, que as partes têm interesse no

desfazimento do negócio, razão pela qual a rescisão do contrato se faz necessária.

O pedido procede quanto à rescisão do contrato e a devolução integral das parcelas pagas que serão devidamente corrigidas e acrescidas de juros de mora de 12% ao ano, contados da citação.

Em razão da decretação da rescisão do contrato, a ré deverá ser abster de realizar a cobrança e de encaminhar o nome das autoras aos cadastros mantidos pelos serviços de proteção ao crédito.

Ressalto que compete à ré providenciar a devolução integral das parcelas pagas pelas autoras, pois deu causa ao descumprimento ao deixar de entregar a unidade no prazo previsto na legislação em vigor.

As autoras não requerem a exclusão em razão da desistência, mas sim em razão do inadimplemento por parte da ré.

Como o atraso está comprovado, as autoras têm direito ao recebimento da multa prevista na cláusula 5.3.4 e que corresponde a 2% (dois por cento) dos valores que serão restituídos pela ré.

No caso, a multa devida é aquela estabelecida na cláusula 5.3.4, e não na cláusula 5.3, pois as autoras optaram pela resolução do contrato.

Anoto que a multa em questão é suficiente para compensar as autoras pelos prejuízos causados.

Não há motivo para a condenação da ré ao ressarcimento dos danos materiais, o que implicaria em duplicidade da pena imposta à ré.” (grifos nossos)

Irrelevante, para o caso, que o contrato tenha sido celebrado já na vigência da Lei do Distrato (lei nº 13.786/2018), e que o empreendimento em questão seja construído em regime de patrimônio de afetação. A resolução do negócio jurídico se dá de forma motivada, pelo inadimplemento da compromissária vendedora, de modo que as quantias desembolsadas pelas promitentes compradoras devem ser restituídas em sua integralidade, nos exatos termos constantes da sentença, não havendo que se falar em direito à retenção de qualquer valor pela incorporadora.

Da mesma forma, descabida a alegação de que o atraso na obtenção do “habite-se” seria decorrente de caso fortuito, consistente em injustificada impugnação, pelo Poder Público municipal, do documento de conclusão do empreendimento. Fatores alheios ao negócio celebrado entre as partes são inerentes ao tipo de atividade empresarial exercida pela ré e, portanto, constituem risco que não pode ser transferido às autoras, conforme jurisprudência firmada no Tribunal de Justiça de São Paulo, por meio da Súmula nº 161:

“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.”

Noutro giro, sem razão as autoras em seu pleito recursal.

A gravidade da dor moral se mede por padrões objetivos (ação/omissão) que se manifestam no mundo fenomênico, tendo em conta as circunstâncias do caso concreto, mas afastando-se de fatores subjetivos,

suscetíveis de sensibilidade exacerbada, apreciando-se a gravidade em função da tutela do direito.

Como adverte Carlos Roberto Gonçalves, invocando o magistério de Sérgio Cavalieri,

“Para evitar excessos e abusos, recomenda Sérgio Cavalieri, com razão, que só se deve reputar como dano moral 'a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia a dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo”¹
(grifou-se).

Na lição do saudoso jurista Yussef Said Cahali, só pode ser considerado dano moral “(...) aquilo que molesta **gravemente** a alma humana, ferindo-lhe **gravemente** os valores fundamentais inerentes à sua personalidade ou reconhecidos pela sociedade em que está integrado (...)”².

Esse justamente o ponto.

Ainda que seja patente o descumprimento contratual pela ré, e que disso tenham aflorado compreensíveis sentimentos de angústia,

¹ In “Direito civil, 3: esquematizado : responsabilidade civil, direito de família, direito das sucessões”. 4ª ed., São Paulo, Saraiva, 2017, p. 234.

² In “Dano moral”, 3ª ed., rev., ampl. e atual. conforme o Código Civil de 2002. São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2005, p. 22.

ansiedade e frustração nas autoras, nem por isso se vê tenham tais sensações negativas suplantado a esfera do mero aborrecimento para afetar, de maneira contundente, valores fundamentais inerentes à personalidade das requerentes.

O atraso na conclusão da obra e entrega das chaves ocorreu, isso é fato. Contudo, se esse atraso de meses, por um lado, foi suficiente ao reconhecimento do inadimplemento contratual pela ré; por outro, não foi excessivo a ponto de gerar dano moral indenizável. Basta dizer que o “habite-se” seria expedido cerca de um mês depois do ajuizamento da presente demanda.

A judicosa sentença de fls. 281/285 deu adequada solução à lide e, logo, não comporta reparos – nem mesmo em relação à distribuição dos ônus da sucumbência, carreados com exclusividade à ré por força do princípio da causalidade, já que fora o seu inadimplemento contratual que ensejara a propositura da ação.

Na forma do artigo 85, § 11, do CPC/2015, majora-se a verba honorária sucumbencial de 10% para 12% sobre o valor atualizado da condenação.

Tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos.

ISSA AHMED
RELATOR