



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000375038

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005062-69.2023.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante VILLARE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., são apelados ANA PATRICIA DE SANTIS DE PAULA e JAIR EDSON DE PAULA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) e JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação nº **1005062-69.2023.8.26.0625**

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Taubaté / 5º Vara Cível**

Magistrado: **Pedro Henrique do Nascimento Oliveira**

Apelante: **Villare Empreendimnento Imobiliário Spe Ltda.**

Apelados: **Ana Patricia de Santis de Paula e outro**

Voto nº 9477

APELAÇÃO CÍVEL – Ação indenizatória por danos materiais e morais – Atraso em obra – Sentença de procedência – Irresignação da requerida – Parcial acolhimento – Mora não descaracterizada em função das dificuldades desencadeadas por entraves administrativos – Súmula 161 deste Egrégio Tribunal de Justiça – Atraso devidamente demonstrado – Lucros cessantes que são devidos – Devolução dos valores pagos a título de ITBI, no entanto, que caracteriza bis in idem – Dano Moral – Incabível – Entendimento pacificado de que o mero descumprimento contratual não enseja dano moral indenizável – Sentença reformada – **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de Sua Excelência, o Dr. Pedro Henrique do Nascimento Oliveira, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Taubaté, que, às p. 268/273 destes autos, ação indenizatória por danos morais e materiais ajuizada por **ANA PATRICIA DE SANTIS DE PAULA e JAIR EDSON DE PAULA**, em face de **VILLARE EMPREENDIMNENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, julgou procedente a pretensão para: i) condenar a requerida a pagar em favor dos autores o importe de 0,5% do valor atualizado do contrato, ao mês, a título de indenização por lucros

cessantes, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP, a partir dos respectivos vencimentos e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, contados do término do prazo de entrega da obra (20/02/2022) até a data do efetivo ingresso dos autores no imóvel adquirido da ré (20/12/2022), quantia esta a ser apurada em sede de regular liquidação de sentença, por arbitramento; ii) condenar a parte ré ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), corrigidos pela Tabela Prática do TJ/SP a partir da sentença (Súmula 362 do C. STJ) e juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Os embargos de declaração opostos pela parte autora foram acolhidos para sanar a omissão e, por consequência, “condenar a requerida Villare Empreendimnento Imobiliário Spe Ltda. ao pagamento do montante de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), referente ao reembolso do ITBI do imóvel, que o autor foi obrigado a utilizar para pagamento de aluguel”.

Na mesma oportunidade, foi julgado improcedente o pedido pela “condenação da ré na base de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da quitação efetuado pelo requerente, nos termos da Cláusula Penal prevista no item “V”, do contrato celebrado entre as partes” (p. 284).

Recorre a parte requerida sustentando, em apertada síntese, que: i) não cabe a condenação por lucros cessantes pois o imóvel já estava disponível para uso antes da expedição do “habite-se”; ii) a condenação ao pagamento de lucros cessantes deve afastar a devolução do valor referente ao “ITBI”, já que as duas condenações referem-se aos gastos despendidos pelos autores com moradia, configurando-se *bis in idem*; iii) não existem danos morais a serem indenizados, dado que o inadimplemento contratual, ainda que relacionado à aquisição de imóvel para habitação, não gera automaticamente o dever de indenizar; iv) há necessidade de reajuste dos ônus sucumbenciais, já que o autor foi vencido no pedido pela condenação ao pagamento de multa contratual (p. 287/298).

Contrarrazões às p. 305/322.

Recurso tempestivo e com regular preparo (p. 299/301).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Extraí-se da inicial que as partes firmaram contrato de compra e venda, aos 25/04/2019, referente à unidade autônoma de nº 74, pelo valor total de R\$ 266.994,00 (duzentos e sessenta e seis mil, novecentos e noventa e quatro reais), cuja previsão contratual de entrega era em 30 (trinta) meses, a contar do registro da incorporação e, ainda, com tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, pelo que resultaria prazo final em 20/02/2022.

Ocorre que o imóvel só foi entregue em dezembro de 2022, o que fez com que os autores tivessem que arcar com custos de aluguel em outra localidade. Segundo os autores, a posse era, àquela época, precária, pois o apartamento, assim como o restante do prédio, estava sem energia elétrica padrão, necessitando utilizar uma fonte alternativa de energia. Ajuizaram a presente ação, então, requerendo: i) a condenação da ré ao pagamento de danos materiais a título de lucros cessantes no importe de 0,5% do valor da quitação do imóvel, contados a partir de março de 2022, totalizando R\$ 23.701,93 (vinte e três mil, setecentos e um reais e noventa e três centavos); ii) a condenação ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); iii) a condenação ao pagamento do montante de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) referente ao ITBI do imóvel.

Sobreveio então a respeitável sentença ora combatida julgando a demanda precedente.

Pois bem.

Em que pese o esforço argumentativo, não merece qualquer reparo o entendimento firmado pelo douto juízo *a quo* quanto à condenação por lucros cessantes. Conforme admitido pela própria apelante, somente em 16/11/2022 foi expedido o “habite-se” (p. 164). A entrega das chaves aos autores, por sua vez, ocorreu somente em 15/12/2022 (p. 207), com expressa menção que a “a energia elétrica disponibilizada é provisória”. Ainda segundo a própria apelante, a individualização da energia elétrica somente ocorreu em junho de 2023 (p. 165).

Inegável, portanto, o atraso na entrega do imóvel. O atraso na individualização da energia elétrica imputado à substituição do projeto inicialmente aprovado não se presta a eximir a apelante de responsabilidade.

Para além de serem os entraves mencionados relativos a providências inerentes à atividade de construção civil, de maneira que a ré deveria ter se acautelado para cumprir suas obrigações a tempo, é certo que o E. Tribunal de Justiça de São Paulo já tem entendimento sobre a questão em sua Súmula 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”.

Prorrogar indefinidamente o andamento das obras, seja por um imbróglio jurídico ou pela impossibilidade factual por fatos da natureza, necessidade de adequação das obras, etc, não constitui caso fortuito e, desse modo, não podem os consumidores serem onerados pelo referido atraso.

Não cabe, também, a alegação de que é indevida a indenização por lucros cessantes porque o imóvel estaria disponível para uso antes da expedição do “habite-se”. Isso porque sequer há comprovação inequívoca pela ré acerca da efetiva entrega ou disponibilização da unidade em período anterior. Ainda que existisse, é certo que a entrega do imóvel corresponde à efetiva disponibilização ao compromissário comprador das chaves do bem adquirido, e não a data da expedição

do “habite-se”. Irrelevante seria, portanto, eventual demonstração de que o imóvel já estava disponível para uso.

A esse respeito, dispõe a Súmula 160 deste Tribunal: “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”.

A parte autora fundamentou a pretensão inicial na alegação de que houve atraso na entrega da obra, circunstância que foi devidamente demonstrada nos autos. No caso em apreço, pouco importa que o empreendimento já estava “disponível para uso” antes da expedição do “habite-se” e da entrega das chaves.

Relatado o atraso na entrega do empreendimento, forçoso reconhecer que o autor tem direito à indenização referente a lucros cessantes, que foi corretamente estipulada a partir de 20/02/2022, até a entrega das chaves, em 20/12/2022, na importância de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, por mês de atraso, corrigidos monetariamente pelos índices da Tabela Prática do E. TJ/SP, desde cada vencimento, e com juros de 1% ao mês, contados da citação, de acordo com o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça, consolidado no já referido Tema 996:

“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.**”

A esse respeito, cita-se também o entendimento deste Egrégio Tribunal de Justiça, consolidado em sua Súmula 162: “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.”

Nesse sentido, de rigor reconhecer que assiste razão à apelante quanto à caracterização de *bis in idem* sobre a condenação ao pagamento de lucros cessantes somada com a devolução dos valores pagos pelos autores a título de ITBI. Isso porque os autores justificam o requerimento pela sua devolução da seguinte maneira (p. 2):

“(…) nesse período extraordinário de 10 (dez) meses de execução das obras e atraso na entrega do imóvel, o Requerente foi obrigado a alugar outro apartamento e comprometer sua renda mensal e também os valores que havia reservado para quitação do respectivo ITBI pela aquisição do imóvel, com o pagamento de aluguel e outros débitos que não estavam em seu orçamento” (grifei).

Ora, cobra-se a devolução dos valores referentes ao pagamento de ITBI baseando-se no fato de que houve a necessidade não esperada de arcar com custos adicionais de aluguel pelo período de atraso na entrega do imóvel. Os lucros cessantes, conforme já exposto, são aplicados para indenizar a parte pelo tempo em que não pôde usufruir do bem, com exatamente o mesmo propósito da devolução dos valores despendidos para o pagamento de ITBI, o que não se pode permitir.

Por fim, temos que, a despeito da respeitável ponderação do douto juízo *a quo*, também não cabe a indenização por danos morais. É que, em que pese o alegado atraso na entrega do imóvel, não é possível vislumbrar exatamente qual a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, tenha causando ao autor aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem estar. Nada de específico, em relação a dano moral indenizável, foi suscitado, a justificar a

correspondente reparação, a esse título, pelo autor dessa ação.

Ademais, conforme entendimento pacífico do Colendo Superior Tribunal de Justiça, o simples descumprimento contratual “não tem o condão, por si só, de ocasionar o surgimento de danos morais, sendo imprescindível a ocorrência de situação excepcional, capaz de ensejar sofrimento indenizável”, *in verbis*:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. ATRASO POR PERÍODO EXPRESSIVO. CONFIGURAÇÃO. VALOR ADEQUADO PARA AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial. Precedentes. 2. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. 3. Na hipótese, dadas as peculiaridades do caso concreto, tem-se como adequado o valor da reparação por danos morais, tendo em vista que: a) a parte autora enfrentou por longos anos a angústia e o transtorno pela paralisação da obra, tendo frustradas as expectativas depositadas na aquisição de seu imóvel, a qual não se concretizou; b) além disso, o prejuízo material experimentado não

foi reparado em virtude do reconhecimento de prescrição. 4. Agravo interno a que se nega provimento (AgInt nos EDcl no AREsp n. 676.952/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

No mesmo sentido, jurisprudência deste C. Tribunal em casos semelhantes:

Apelação. Compromisso de compra e venda. Ação de indenização por atraso na entrega do imóvel. Parcial procedência dos pedidos. Danos materiais reconhecidos, com a imposição de condenação ao pagamento de lucros cessantes a 0,5% ao mês sobre o valor do contrato. Resultado com o qual a ré se conformou. Danos morais. Pedido não acolhido. Ausência de mácula a qualquer direito da personalidade. Acontecimento que se caracteriza como mero aborrecimento, já tendo havido a condenação ao dano material, este sim, existente. Manutenção da sentença. Apelação não provida (Apelação Cível nº 1024816-37.2021.8.26.0602; 8ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; j. 08/11/2023).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA INADIMPLENTO ANTECIPADO ATRASO OBRAS PARADAS Autora que postula a resilição do compromisso, a restituição de todos os valores pagos e a indenização por danos morais Sentença de parcial procedência Pedido indenizatório indeferido Recurso da autora

neste tópico Não acolhimento Não obstante tenha restado evidenciado o inadimplemento antecipado das rés, uma vez que, na data prevista para a entrega (dezembro/2022), as obras do empreendimento estavam paradas, tal fato não caracteriza prejuízo imaterial passível de indenização Autora que ajuizou a ação em dezembro/2022, optando por não aguardar eventual prorrogação de prazo para a execução das obras Descumprimento contratual que acarretou o desfazimento do negócio e a restituição integral dos valores pagos pela autora, mas que não gera o dever de indenizar - Jurisprudência do c. STJ nesse sentido, que ressalta, ademais, ser devida a indenização quando 'houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores', o que não é o caso da autora - Sentença mantida Honorários recursais devidos RECURSO DESPROVIDO (Apelação Cível nº 1034901-57.2022.8.26.0405; 10ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; j. 30/10/2023; g.n.).

Em relação à distribuição dos ônus sucumbenciais, a irresignação da ré não prospera. Com efeito, ainda que não tenha tido todos os seus pedidos integralmente atendidos, a parte autora sucumbiu em menor parte.

Assim sendo, tem-se que a r. sentença comporta reparo, para: i) afastar a condenação à devolução dos valores referentes ao pagamento de ITBI e; ii) afastar a condenação a título de danos morais.

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e

infraconstitucional suscitada com a finalidade de acesso à Superior Instância, pelas vias extraordinária e especial, observando-se que, em prequestionamento, é desnecessária a indicação exaustiva dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida, como o foi no teor deste acórdão.

Levando em consideração o parcial provimento do recurso, ainda que se tenha implementado um acréscimo de êxito ou proveito econômico à parte, incabível majorar a verba sucumbencial fixada na origem fixada, conforme tese firmada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.059, assentando que “a majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente”.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR