



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000379964

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001238-65.2020.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que é apelante LUCAS LEON DA SILVA, são apelados EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ERMELINDA BRANCO SPE LTDA, JULIANA TRENTIN LEAL NETTO DE ALMEIDA, ARCUS CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI e CONSTRUTORA ALVES E BARCELOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO nº 7.273

Apelação Cível nº 1001238-65.2020.8.26.0348

Comarca de Mauá

Apelante: Lucas Leon da Silva

Apelados: Construtora Alves e Barcelos Ltda e outros

Juiz: Ivo Roveri Neto

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Atraso na entrega da obra imputável ao compromissário vendedor. Pleito consistente na decretação de arresto na matrícula do imóvel que não comporta acolhimento. Medida condicionada à demonstração de dilapidação patrimonial. Precedente. Ilegitimidade de parte que é mantida, na espécie. Danos morais. Ocorrência. Hipótese que ultrapassa o mero aborrecimento. *Quantum* indenizatório. Valor a ser arbitrado de forma a evitar enriquecimento sem causa e reprimir a reiteração de tal conduta por parte da ré. Fixação em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Sentença parcialmente modificada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença (fls. 242/246), que julgou parcialmente procedentes os pedidos, para *“declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, bem como condenar a ré a proceder à devolução, de uma só vez, da totalidade dos valores pagos efetivamente comprovados pela parte autora, a serem apurados em cumprimento de sentença mediante juntada dos recibos respectivos. Sobre os valores, deverá incidir correção monetária pela tabela prática do TJSP desde o respectivo desembolso e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.”*

Inconformado, pugna o autor, inicialmente, pelo arresto do imóvel sob matrícula nº 66.208. Afirma, em preliminar, que Construtora Alves & Barcelos Ltda, Arcus Construtora e Incorporadora EIRELI e Juliana Trentin Leal Netto de Almeida são partes legítimas para figurarem no polo passivo da ação. No mérito, aduz que tem direito à indenização por dano moral. Colaciona precedentes.

Requer, assim, o provimento do apelo (fls. 253/260).

Recurso tempestivo, sem a apresentação de contrarrazões (fl. 324).

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta parcial provimento.

Inicialmente, indefiro o pleito consistente na decretação do arresto, que consiste em medida excepcional e condicionada à demonstração de dilapidação patrimonial dos réus, o que não ocorreu no presente caso. Nesse sentido, em caso análogo, o seguinte precedente deste E. Tribunal de Justiça:

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C.C. INDENIZAÇÃO Pretensão de arresto liminar. Impossibilidade. Trata-se de ação de conhecimento em que a parte contrária sequer foi citada, não havendo, outrossim, indícios de dilapidação de patrimônio nos autos. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO” (Agravo de Instrumento nº 2029719-22.2025.8.26.0000, 38ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Spencer de Almeida, j. 17/2/25).

Quanto ao mérito, Lucas Leon da Silva propôs ação de rescisão contratual e de indenização por danos materiais e morais contra Construtora Alves Barcelos Ltda, Arcus Construtora e Incorporadora EIRELI, Empreendimento Imobiliários Ermelinda Branco SPE Ltda e Juliana Trentini Leal Netto de Alveira. Narra que, em 8/1/18, celebrou compromisso de compra e venda para aquisição de imóvel no empreendimento Ermelinda Branco SPE Ltda. Afirma que o prazo para entrega da obra estava previsto para 31/12/19, sendo certo que houve proposta para mudança de unidade, que foi aceita. Não obstante, até a época da propositura da ação, a unidade não havia sido entregue.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes e

a r. sentença comporta modificação, relativamente à pretensão indenizatória.

De fato, relativamente à legitimidade dos requeridos, nada há a ser alterado pois, conforme decidido:

“No caso, embora afirme a inicial que o autor firmou o contrato com a ré ALVES & BARCELOS, nada trouxe aos autos para comprovar a aludida relação jurídica, nem mesmo o comprovante do pagamento da entrada que afirma ter sido a ela direcionado (fl. 02).

Apenas após ser instado a trazer aos autos o contrato que pretende rescindir, trouxe o autor o documento de fls. 32/64, que, todavia, foi firmado exclusivamente com a ré ERMELINDA BRANCO SPE.

Embora a inicial sequer mencione a razão pela qual incluiu as rés ARCUS e JULIANA ao polo passivo, presume-se que seja em razão de terem constado como sócias da vendedora (fl. 32).

Todavia, sequer deduziu o autor em sua inicial requerimento de desconsideração da personalidade jurídica da vendedora com quem, de fato, contratou, de modo que, em que pese a revelia de ambas as rés, inexistiu qualquer razão para que estas figurem no polo passivo da presente ação.

Assim, deve o feito ser extinto o feito com relação às rés ARCUS, ALVES & BARCELOS e JULIANA TRENTIN LEAL NETTO DE ALMEIDA, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.”

Por outro lado, é incontroverso que as partes celebraram compromisso de compra e venda em 8/1/18, como também de que houve atraso na entrega do imóvel, situação que assim permaneceu por ocasião da propositura da ação, que ocorreu em 18/2/20.

No que tange aos danos morais, o atraso injustificado na entrega das obras que, ao que parece, sequer tiveram início, não pode ser equiparado a mero aborrecimento, notadamente considerando o investimento realizado pelo autor, bem como o extenso período de atraso, implicando em abalo emocional e insegurança para ele. Evidente a prática de ato ilícito em face do comprador.

O dano moral acarretado pode ser presumido diante das circunstâncias narradas nos autos, visto que a aquisição de imóvel gera expectativas que, se frustradas, abalam gravemente seu titular.

Preenchidos, *in casu*, portanto, os requisitos essenciais à configuração da responsabilidade civil.

No tocante ao valor da indenização por danos morais, tem-se que não há parâmetros legais objetivos para sua fixação, a qual se faz mediante arbitramento.

A rigor, o *quantum* indenizatório deve atender a dois propósitos: reparar a vítima e desestimular a continuidade do ato ilícito. Deve ser, ainda, arbitrado com equilíbrio, para evitar enriquecimento sem causa de quem o recebe e o empobrecimento, também ilícito, de quem o paga.

No presente caso, tendo em vista esses elementos, razoável e adequado fixar o montante em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com correção monetária a partir do arbitramento, conforme entendimento da Súmula nº 362 do C. STJ, e incidência de juros moratórios de 1% ao mês, desde a citação.

Nesse sentido, citem-se precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PROCEDÊNCIA PARCIAL. Inconformismo dos autores à r. sentença que julgou procedente em parte a pretensão, buscando a reforma da r. sentença para reconhecimento do direito à indenização por lucros cessantes, indenização por danos morais e indenização dos valores pagos como reparação das despesas de honorários convencionais. Lucros cessantes indevidos

na espécie, em que, operada a rescisão, as partes retornam ao "status quo ante", não tendo o autor em nenhum momento usufruído do imóvel que sequer chegou a ser edificado. Dano material efetivo não caracterizado. Danos morais devidos. Situação dos autos que ultrapassou o mero aborrecimento. Rés que, ao celebrar contrato para construção da unidade habitacional aos autores receberam o valor da entrada e sequer iniciaram a construção da unidade residencial, frustrando as expectativas dos compradores, daí o abalo moral suportado, passível de reparação. Indenização a título de danos morais fixada em R\$10.000,00. Pretensão à restituição de honorários advocatícios convencionais contratados por ocasião do ajuizamento da ação. Dispêndio sem a participação da parte "ex adversa". Inviabilidade de indenizar. Sentença que comporta parcial reparo, apenas no que tange à indenização a título de danos morais a ser paga pelas rés aos autores. RECURSO PROVIDO EM PARTE” (Apelação Cível nº 1004845-52.2021.8.26.0348, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Olavo Paula Leite Rocha, j. 28/1/25).

“Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais e morais - Procedência em parte - Condenação da requerida para entregar vaga de garagem coberta, livre, tipo M e arcar com indenização pelos danos materiais sofridos pelo autor - Recursos da partes - Apelação da ré - Arguição de ilegitimidade passiva afastada - Ré participou do

negócio como vendedora/incorporadora, sendo seu o dever de restituição da taxa de evolução da obra - Imóvel foi entregue com uma vaga de garagem descoberta - Fato incontroverso - Previsão no contrato de vaga de garagem tipo M, coberta, livre - Somente após a data para a entrega das chaves, o comprador foi informado sobre equívoco no registro do memorial de incorporação do empreendimento e a divergência quanto ao conteúdo do projeto - Violação ao dever de prévia e adequada informação ao consumidor - Falha na prestação de serviços verificada - Obrigação de fazer reconhecida em entregar a vaga coberta - Dever de indenização pelos danos materiais ocorridos - Juros de obra indevidos a partir da data prevista da entrega das chaves e restituição das taxas condominiais pagas sem o recebimento do imóvel - Não provimento - Apelação do autor - Mora caracterizada pelo atraso na entrega das chaves por culpa da ré - Multa contratual devida - Caracterização dos danos morais que extrapolam o mero dissabor - Redução do quantum indenizatório para R\$10.000,00, valor que vem sendo adotado por esta Corte em casos semelhantes nas ações envolvendo o mesmo empreendimento - Provimento em parte” (Apelação Cível nº 1014865-04.2020.8.26.0004, Rel. Des. Enio Zuliani, j. 7/2/24).

Nesses termos, de rigor a modificação da r. sentença, para julgar procedente o pleito de indenização por danos morais, mantida, no mais, tal qual lançada, inclusive por seus próprios fundamentos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO**
ao recurso, nos termos e para os fins constantes da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator