



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381680

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002638-36.2022.8.26.0125, da Comarca de Capivari, em que são apelantes FLORIDA CAPIVARI EMPREENDIMENTOS LTDA, e NOVA FLORIDA CAPIVARI LOTEAMENTO SPE LTDA, são apelados CARLOS MURILO FAGUNDES DE ALMEIDA e CAMILA DAIANE RODRIGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 20 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002638-36.2022.8.26.0125

Apelantes: Florida Capivari Empreendimentos Ltda, e Nova Florida Capivari

Loteamento SPE Ltda

Apelados: Carlos Murilo Fagundes de Almeida e Camila Daiane Rodrigues

Comarca: Capivari

V. 15265

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. COMPROVAÇÃO. RESPONSABILIDADE DAS FORNECEDORAS. CONSTATAÇÃO. MORA ADVINDA DE FORTUITO INTERNO. SÚMULA 161 DO TJSP. PRECEDENTE. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL: CITAÇÃO. PRECEDENTE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. A pandemia decorrente da proliferação do vírus da COVID-19 não pode ser considerada caso fortuito ou força maior, quando, durante o período, a atividade exercida pela pessoa jurídica relativa à construção civil foi formalmente considerada essencial pelo Governo Federal e, materialmente, a disseminação de empreendimentos imobiliários no Estado de São Paulo, durante a crise sanitária, é fato notório.

2. Entraves administrativos que geram atrasos na entrega de imóvel são caracterizados como fortuito interno e não constituem hipóteses de caso fortuito ou de força maior capazes de excluir a responsabilidade objetiva da vendedora. Respeito à Súmula 161 deste Tribunal.

3. Os juros de mora devem incidir a partir da citação, em caso de responsabilidade civil contratual.

Trata-se de Apelações interpostas contra sentença judicial (p. 205/210), cujo relatório adoto, alterada em sede de aclaratórios (p. 216), por meio da qual a MMA. Juíza da 1ª Vara da Comarca de Capivari julgou parcialmente procedente o pedido, “para o fim de: i) declarar a rescisão do contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, devolvendo as partes ao *status quo ante*; ii) condenar as requeridas, de forma solidária, à restituição das parcelas pagas pelos requerentes, no valor de R\$16.864,93; iii) condenar as requeridas, também de forma solidária, ao pagamento de multa moratória, à razão de 10% sobre o valor do contrato”. Pela extensa sucumbência, condenou as rés ao pagamento das custas e despesas

processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Segundo a ré Nova Flórida Capivari Loteamento: a) “a N. Magistrada não decidiu com o habitual acerto, vez que deixou de considerar a expressa previsão contratual acerca da CONDIÇÃO SUSPENSIVA (vide item 7.3 do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel), cuja existência afasta qualquer responsabilização por atos não provenientes da Vendedora e Anuente, decorrentes de atos e omissões de órgãos públicos e concessionárias, sejam relacionadas a aprovação de projeto, definições técnicas, ou ainda, aprovação de projetos”; b) a necessidade de reaprovação dos projetos não se deu em razão de sua conduta, mas sim em virtude de exigência municipal a qual determinou que o empreendimento não mais seria fechado, motivo pelo qual foram necessários novos ajustes ao projeto, visando melhores condições de tráfego de veículos; c) os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado (p. 219/226).

Segundo a ré Flórida Capivari Empreendimentos: a) os atrasos se deram em razão de fato alheio a sua vontade, por conta de necessidade de regularizações documentais por parte do Município de Capivari-SP; b) o próprio contrato estipulado entre as partes possui uma cláusula contratual (7.3), que estipula causa suspensiva eventual atraso ou indefinição decorrente de atos de órgãos públicos; c) os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado (p. 229/236).

Após ordem judicial (p. 253), a apelante Flórida Capivari Empreendimentos recolheu o preparo conforme a lei (p. 256/257).

Contrarrazões apresentadas (p. 242/247).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

Os recursos não comportam provimento.

A sentença judicial está suficientemente motivada e deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, que ora ratifico, conforme admite este Tribunal (art. 252 do RITJSP) e o Superior Tribunal de Justiça (REsp n. 662.272/RS).

De fato, a tese defensiva de que o atraso ocorreu por caso fortuito ou força maior deve ser rechaçada. Isso porque absolutamente todos os fatos narrados pelas apelantes são tido como fortuitos internos, de forma que não afastam a sua responsabilidade pelo atraso na entrega do empreendimento aos apelados, segundo a Súmula 161 deste Tribunal: *“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”*.

Aliás, o setor da construção civil não sofreu prejuízo considerável com as medidas de isolamento social imposta em virtude de pandemia. Os atos administrativos editados para a contenção da pandemia ressalvaram, entre outras, as atividades de construção civil, sendo notória, inclusive, a disseminação de empreendimentos imobiliários, no Estado de São Paulo, durante o período. Por esse motivo, este Tribunal já se manifestou no sentido de que *“a pandemia do novo coronavírus não pode ser considerada caso fortuito ou força maior”* (TJSP; Apelação Cível 1002964-78.2021.8.26.0400; Relator: James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26/01/2022).

No mais, os juros moratórios devem mesmo ser computados a partir da citação, por tratar-se de responsabilidade decorrente de inadimplemento contratual.

A propósito: “COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (...). Juros de mora incidem da citação, ante o inadimplemento da vendedora. (...) RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1022465-13.2015.8.26.0405; Relator: Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 13/11/2019).

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

Levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo advogado da parte vencedora, majoro os seus honorários advocatícios para 12% do valor previsto na sentença (art. 85, § 11, CPC).

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora