



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383106

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1109265-42.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes GAFISA S/A e I230 CORONEL MURSA SPE – EMPREEDIMENTOS, são apelados MARIA AURILEDA DE ALMEIDA e PAULA DANDARA DE ALMEIDA COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº: 1109265-42.2022.8.26.0100

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antonio Carlos Santoro Filho

Apelantes: GAFISA S/A e I230 CORONEL MURSA SPE – EMPREEDIMENTOS,

Apelados: MARIA AURILEDA DE ALMEIDA e PAULA DANDARA DE ALMEIDA COSTA

Comarca: São Paulo

Voto nº: 445

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de indenização por danos materiais e morais devido ao atraso na entrega de imóvel adquirido pela parte autora, com prazo de entrega previsto para 01/01/2020, com tolerância até 01/07/2020. O imóvel foi entregue apenas em agosto de 2021. A parte autora pleiteia a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e a inversão do ônus da prova, além de indenização por danos materiais e morais.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a legitimidade passiva da corré I230 Coronel Mursa SPE - Empreendimentos Imobiliários Ltda, (ii) a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, (iii) a responsabilidade civil das rés pelo atraso na entrega do imóvel, (iv) a adequação dos valores de indenização por danos materiais e morais e (v) termo inicial de contagem dos juros.

III. Razões de Decidir

3. Rejeitada a preliminar de ilegitimidade passiva da corré.
4. Aplicável o Código de Defesa do Consumidor. 5. O atraso na entrega do imóvel não se justifica por fortuito interno, sendo responsabilidade das rés. Súmulas 161 e 162 do TJSP aplicáveis. 6. Indenização por lucros cessantes e danos morais devida. 7. Valor em excesso não impugnado quando da contestação, tratando-se de nítida inovação recursal. 8. Termo inicial dos juros de mora contados a partir da citação.

IV. Dispositivo e Tese

9. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Inexistência de ilegitimidade passiva, uma vez que a ré I230 Coronel Mursa SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda compõe a cadeia de fornecimento. 2. O Código de Defesa do Consumidor é aplicável ao caso em epígrafe, pois se trata de relação de

consumo. 3. A responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel é das rés, não se justificando por fortuito interno. 4. A indenização por lucros cessantes e danos morais é devida, conforme precedentes e súmulas aplicáveis. 5. Impugnação aos valores em excesso não comporta conhecimento, sob pena de supressão de instância. 6. Tratando-se de responsabilidade contratual, os juros de mora devem ser contados a partir da citação.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais decorrentes de atraso da entrega de imóvel, em que as autoras sustentam, em síntese, que adquiriram da parte requerida uma unidade imobiliária 82 B do empreendimento denominado MOOV BRAS, então em construção, situado na Rua Coronel Mursa, nº 56, pelo valor de, à época, R\$ 220.840,40 (duzentos e vinte mil, oitocentos e quarenta reais e quarenta centavos). Aduzem, ainda, que o prazo para entrega da obra estava previsto para 01/01/2020, admitindo-se a tolerância por mais 180 (cento e oitenta) dias, findando-se em 01/07/2020. Contudo, não houve a entrega dentro do prazo de tolerância, causando inúmeros prejuízos às requerentes, razão pela qual não restou outra alternativa senão o ingresso da presente ação. Requerem a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e a inversão do ônus da prova. Pleiteiam, ainda, a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Contestação a fls. 187/199, sustentando as requeridas, em preliminar, ilegitimidade passiva da corré I230 CORONEL MURSA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. No mérito aduzem acerca da inaplicabilidade do CDC. Alegam, ainda, ausência de provas dos fatos constitutivos do direito da requerente. Ademais, defendem que inexistem elementos caracterizadores da responsabilidade civil das requeridas, pois o atraso deu-se por conta de ausência de mão de obra qualificada e insumos para construção do empreendimento. Impugnam, ainda, o pedido de indenização por danos materiais e morais.

Não houve réplica (fl. 240).

As partes não requereram a produção de outras provas.

Alegações finais juntadas a fls. 250/253 por parte do réu e fls. 254/259 por parte das autoras.

Sobreveio, então, sentença de fls. 260/272, julgando procedente os pedidos, nos seguintes termos: “CONDENO as rés, solidariamente, a pagarem às autoras, à título de danos morais, a quantia de R\$ 5.000,00, monetariamente corrigida desde a data da publicação desta sentença, além da quantia de R\$ 42.795,18, “que se refere aos VALORES PAGOS em excesso”, monetariamente corrigida desde a data de seu efetivo desembolso e a quantia de R\$ 14.354,62, referentes aos “danos materiais”, monetariamente corrigida desde a data de seu efetivo desembolso.”

Insurgência da parte requerida (fls. 275/292), pleiteando a reforma da sentença, nos seguintes pontos: (i) excluir a I230 CORONEL MURSA do polo passivo da lide, e no mérito (ii) reconhecer a inexistência de danos materiais e morais, e na remota hipótese de o presente recurso não ser provido, (iii) determinar a aplicação de juros a partir do trânsito em julgado, e (iv) minorar a condenação a título de honorários advocatícios.

Houve oferta de contrarrazões (fls. 300/316).

Recurso tempestivo e bem preparado.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO.

De proêmio, rejeito a preliminar arguida, não sendo o caso de ilegitimidade passiva da corré I230 Coronel Mursa SPE - Empreendimentos Imobiliários Ltda, uma vez que compõe a cadeia de fornecimento, sendo inclusive os boletos de pagamento gerados em seu nome, devendo responder aos prejuízos eventualmente causados de forma solidária.

Ademais, insta consignar que ao caso em epígrafe aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, pois se trata de relação de consumo.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação de indenização por danos materiais e danos morais, em que as autoras firmaram contrato de compra e venda com as rés para aquisição de imóvel.

Ocorre que houve atraso nas obras que, conforme cláusula contratual, deveria ter sido entregue até 01/01/2020 (fls. 82, item f), com prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, findando-se em 01/07/2020.

Contudo, o imóvel só foi entregue efetivamente em agosto/2021, caracterizando um atraso superior a 1 (um) ano.

Alegam as rés, entretanto, que o atraso decorreu de caso/fortuito ou força maior decorrente de imprevistos, qual seja, ausência de mão de obra qualificada / insumos para construção do empreendimento (fls. 193).

Ora, tais argumentos não justificam o descumprimento do contrato, pois se trata de fortuito interno, risco inerente à própria atividade, que não pode ser transferido ao consumidor.

A questão é pacífica, tanto que objeto da Súmula 161 deste E. Tribunal de Justiça, conforme bem explanado em sentença:

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. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente.

Nesse contexto, conclui-se que cabível a condenação por lucros cessantes, uma vez que as autoras suportaram danos com o atraso na entrega do imóvel além do prazo de tolerância, tendo em vista o fato de que caso o bem que adquiriram fosse entregue na data aprazada, poderia ter sido utilizado por elas de forma imediata, livrando-a de despesas com a moradia em outro imóvel.

Desse modo, a tese defensiva de que o imóvel não teria sido adquirido para fins de desenvolvimento de alguma atividade econômica ou até mesmo para locação é irrelevante para a indenização postulada.

Nesse sentido é a Súmula nº 162 desta Corte:

“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”.

A mesma solução consta do Tema 5 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 desta Corte: “O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada”.

Logo, o percentual de 0,5% do valor do imóvel por mês de atraso, até a efetiva entrega, é razoável para hipóteses dessa natureza, não colhendo as alegações das rés para redução do valor a 0,3% sobre o valor efetivamente pago, conforme precedentes desta Colenda Câmara. A título de exemplo:

Apelação Cível. Compromisso de venda e compra –
Atraso na entrega da unidade autônoma configurado –
Preliminar de falta de interesse de agir afastada –
Quitação genérica no termo de entrega das chaves que
não afasta o interesse do autor de reclamar prejuízos

decorrentes do atraso – Prazo de tolerância para a entrega das obras válido, contudo, não observado pelas rés – Caso fortuito – Inocorrência – Súmula 161 deste Egrégio Tribunal de Justiça – **Lucros cessantes reconhecidos pela privação do uso e fruição do imóvel – Indenização que deve ser fixada em 0,5% sobre o valor do contrato, por mês de atraso, o que reflete o valor locativo do imóvel, computado desde a data em que o imóvel deveria ter sido entregue, acrescida do prazo de tolerância, até a efetiva entrega das chaves** – Precedentes – Danos morais não configurados – Mero inadimplemento contratual sem ocorrência de situação excepcional a violar direito de personalidade – Manutenção da R. Sentença. Dá-se provimento em parte ao recurso. (TJSP; Apelação Cível 1004209-56.2014.8.26.0114; Relator (a): Christine Santini; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2017; Data de Registro: 31/05/2017 - grifei)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Bem imóvel para entrega futura – Ação declaratória, indenizatória e de repetição de indébito - Atraso na entrega do imóvel – Demora incontroversa, para além do prazo previsto no contrato – Período de tolerância de 180 dias válido – Súmula nº. 164 TJSP – Expedição do 'habite-se' dentro de tal prazo não afasta, automaticamente, a mora da vendedora – Súmula nº. 160 TJSP - Necessidade de averbação do 'habite-se' perante o registro imobiliário para obtenção de crédito

junto ao agente financeiro - Parcela do financiamento somente exigível depois da regularização do empreendimento perante o registro de imóveis - Não comprovada tal averbação pelas rés, não é possível se imputar aos compradores autores a demora para quitação da parcela do financiamento - **Devida indenização a título de lucros cessantes em função da mora - Dano que se presume - Súmula nº. 162 TJSP - Fixação com base no valor locatício, correspondente a 0,5% do preço pactuado, por mês de atraso - Termo inicial do cômputo dos lucros cessantes no primeiro dia do mês subsequente ao término do prazo de tolerância (01.10.2012) - Termo final que deve corresponder à data de entrega das chaves (02.05.2013) - Descabida a inversão da multa moratória em desfavor do vendedor, originalmente prevista no contrato apenas para mora do comprador - Súmula nº. 159 do TJSP - Dano moral - Configurado - Atraso exagerado, de aproximadamente oito meses, que não pode ser tido como mero dissabor - Montante indenizatório fixado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) - Correção monetária sobre as parcelas do preço devida pelo INCC até o término do prazo de tolerância, sendo empregado, ao período posterior, o IPCA - Ausência de abusividade na respectiva cláusula contratual - Correção monetária exigível, consubstanciando mero meio de recomposição do valor aquisitivo da moeda, não 'plus' sobre o preço total do imóvel - Juros remuneratórios incidentes anteriormente à entrega das chaves - Possibilidade reconhecida pelo STJ em regime de embargos de divergência em recurso repetitivo (EREsp. 670.117/PB) - Restrita a**

abusividade da cobrança ao período de atraso das obras
- Despesa com intermediação (corretagem) – Ausência de cláusula contratual expressa que preveja o pagamento pelos compradores, bem como de esclarecimentos prévios acerca do respectivo valor, devidamente destacado do preço total da aquisição imobiliária – Devolução devida quanto aos valores pagos – Condenação, quanto ao pleito de repetição de indébito, que abrange ambas as rés, inclusive a construtora, ainda que não tenha sido a destinatária dos valores pagos – Responsabilidade da vendedora por todos os pagamentos realizados pelos adquirentes a título de aquisição da unidade compromissada, independentemente de constarem expressamente do compromisso firmado – Entendimento consagrado pelo STJ – Sentença parcialmente reformada – Demanda parcialmente procedente – Recursos dos autores e das rés parcialmente providos. (TJSP; Apelação Cível 1009593-75.2013.8.26.0068; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/05/2017; Data de Registro: 30/05/2017)

A impugnação ao pagamento dos valores em excesso, por sua vez, não merece prosperar, uma vez que se trata de nítida inovação defensiva em sede recursal, pois sequer mencionada tal hipótese em contestação, impossibilitando o conhecimento de tais alegações, sob pena de indevida supressão de instância.

Cabível, também, a indenização por danos morais no caso concreto.

Ora, a situação suportada pelas autoras em muito ultrapassou o mero dissabor cotidiano, tendo sido privadas de usufruir de propriedade no prazo avençado.

A orientação firmada pela jurisprudência é no sentido de que cabível

indenização em situações em que o atraso se prolongou por tempo excessivo, colocando o adquirente em situação de abalo emocional, como se deu no caso em tela, em que o atraso se estendeu por mais de 1 (um) ano, considerando-se a margem de 180 dias de tolerância.

Nesse sentido:

“CONTRATO Compromisso de Compra e Venda de Imóvel em Construção Atraso na entrega Ocorrência Prazo de Conclusão das Obras Cláusula de Tolerância Existência de disposição contratual expressa, clara e inteligível a respeito do prazo de tolerância de 180 dias Termo final da Mora Obrigação da parte alienante que se encerra com a entrega das chaves, e não com a concessão do "Habite-se" (Súmula nº 160 do TJSP e Art. 44 da Lei nº 4.591/64 Cumulação das indenizações por danos emergentes (despesas com aluguel) e lucros cessantes inadmissível, sob pena de "bis in idem" Inadmissibilidade da cumulação de cláusula penal e lucros cessantes (Tema 970 do STJ) Hipótese dos autos em que houve pedido de ressarcimento dos danos emergentes, e não de lucros cessantes; todavia, como consectário lógico dos precedentes em questão, reputa-se inadmissível, também, a cumulação dos danos emergentes (despesas com aluguel), com a Cláusula Penal Moratória fixada em percentual equivalente a valor locativo, pois possuem como causa de pedir o mesmo fundamento (privação do uso do bem avençado) Danos emergentes que não se presumem e que precisam ser comprovados, o que de fato ocorreu nestes autos; todavia, devem ter sobre eles descontados, ao final, os valores abatidos referentes às cláusulas penais

Dano Moral Indenização Devida Precedentes desta Câmara no sentido que a demora excessiva no cumprimento do contrato, superando o âmbito do simples incômodo decorrente de inadimplemento contratual gera o dever de indenizar moralmente o adquirente Sentença Reformada Recurso Provido em Parte.”(TJSP; Apelação Cível 1020590-36.2021.8.26.0554; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2023; Data de Registro: 30/08/2023;g.n)

“Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel em construção. Atraso na entrega da unidade. Caracterização. Obrigação da alienante que se considera cumprida com entrega das chaves, não sendo suficiente o "habite-se" (Súmula nº 160 do TJSP). Inexistência de demonstração de que o atraso na transmissão da posse seria imputável ao adquirente. Caso fortuito ou força maior. Não caracterização. Fortuito interno que não exonera. Riscos inerentes à atividade do incorporador. Súmula nº 161 do TJSP. Lucro cessante. Pretensão indenizatória procedente. Presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio (Súmula nº 162 do TJSP e Tema 996 do STJ). Indenização fixada na forma de aluguel, correspondente a percentual do valor atualizado do contrato. Nulidade da cláusula que transfere ao consumidor custos com ligação de

serviços públicos ao empreendimento. Despesa de responsabilidade da vendedora, constituindo custo inerente à construção, visando dotar o bem de condições mínimas de habitabilidade, não podendo a verba ser desmembrada e transferida ao adquirente. Condenação à restituição do valor desembolsado. Dano moral. Admissibilidade. Demora excessiva no cumprimento do contrato, superando o âmbito do simples incômodo decorrente de inadimplemento contratual. Indenização devida. Taxa SATI. Prescrição trienal da pretensão de restituição (Tema 938 do STJ). Caracterização. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1014751-58.2015.8.26.0451; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2023; Data de Registro: 26/07/2023;g.n).

No que concerne ao valor fixado a título de dano moral, suficiente a quantia arbitrada (R\$ 5.000,00), inclusive estando aquém dos valores fixados por este Tribunal em casos análogos, conforme inúmeros precedentes ((TJSP; Apelação Cível 1021653-74.2019.8.26.0002; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/07/2023; Data de Registro: 28/07/2023;g.n ; TJSP; Apelação Cível 1002562-40.2023.8.26.0363; Relator (a): Olavo Paula Leite Rocha; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi Mirim - 1ª Vara; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 27/02/2025 ; entre outros).

Contudo, como não houve interposição de recurso pela parte autora, incabível a majoração.

Por fim, os juros de mora, tratando-se de responsabilidade contratual, devem ser contados a partir da citação e não do trânsito em julgado, conforme aduzem as rés.

Nessa direção:

Plano de saúde. Autora, em estado de gravidez de risco, que deu entrada em pronto-socorro de hospital credenciado, tendo a internação sido negada pela ré. Envio de ambulância para transferir a autora, contra sua vontade, a hospital próprio da ré, onde não havia leito disponível, razão pela qual a paciente teve que aguardar por onze horas até o atendimento. Hospital, no qual iniciado o atendimento, que já era credenciado, inexistindo motivo para transferência. De todo modo, tratou-se de atendimento de urgência, a justificar internação inclusive fora da rede credenciada. Dano moral configurado. Indenização devida. **Termo inicial dos juros de mora que deve ser a data da citação, tratando-se de responsabilidade contratual.** Sentença neste ponto revista. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1022741-07.2023.8.26.0068; Relator (a): Cláudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2025; Data de Registro: 10/03/2025- **grifei**).

Responsabilidade civil. Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais. Vícios de construção. Ação julgada parcialmente procedente, condenando a ré à reparação dos defeitos construtivos constatados no

imóvel da autora. Recursos das partes. Ausência de violação do princípio da dialeticidade. Preliminar rejeitada. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. Prejudicial de prescrição. Inocorrência. Pretensão de índole indenizatória. Incidência do prazo prescricional decenal (art. 205 do CC). Precedente invocado do STJ (EREsp 1.725.030/SP) que dispõe sobre prescrição quinquenal, trata de contrato administrativo, sem guardar relação com o objeto da presente demanda. Responsabilidade solidária da CDHU e do Município pelos defeitos construtivos, nos termos do art. 25, § 1º do CDC. Contrato celebrado entre a CDHU e o Município que perante a autora é res inter alios. CDHU que, ademais, tinha obrigação de fiscalizar a obra. Litisconsórcio facultativo. Dano moral configurado. Imóvel com inúmeros danos físicos que comprometeram o exercício de propriedade e a habitabilidade do bem. Aborrecimento da autora que extrapola o mero descumprimento contratual. Efetiva lesão a direito da personalidade. Indenização mantida em R\$ 10.000,00, que se mostra razoável e em sintonia com as circunstâncias do caso concreto e com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. **Termo inicial dos juros moratórios bem fixado a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual.** Prazo razoável de 3 meses para a execução das obras de reparo, contado a partir do trânsito em julgado. Sentença mantida. Recurso da autora parcialmente provido, desprovido o da ré. (TJSP; Apelação Cível 1008181-16.2022.8.26.0482; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 5ª



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vara Cível; Data do Julgamento: 12/08/2024; Data de Registro: 12/08/2024- **grifei**).

Neste ponto de se anotar que os precedentes trazidos pela ré envolvem situações absolutamente distintas do caso concreto, isto é, *rescisão de contrato por desistência* do adquirente, isto é, *sem culpa das vendedoras*. A situação em análise, no entanto, versa sobre indenização – e não rescisão – decorrente de responsabilidade civil contratual, isto é, por *culpa* das vendedoras.

Destarte, ante as circunstâncias apresentadas e as evidências carreadas aos autos, de rigor a manutenção da r. sentença guerreada.

Ante o exposto, por meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso interposto pelas rés e, por consequência, majoro os honorários advocatícios a 12% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, §11 do CPC.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

RELATOR