



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388805

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013886-16.2023.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RAPHAEL PINHEIRO DE LEMOS, são apelados INCORPODAHER 1 VILLAGIO SAINT MORITZ SPE, CONSTRUDAHER CONSTRUÇÕES LTDA e GPG CONSTRUÇÃO CIVIL EIRELI - EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente) E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

JOSÉ MARCOS MARRONE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 44848 – Digital

APEL.Nº: 1013886-16.2023.8.26.0011

COMARCA: São Paulo (2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros)

APTE. : Raphael Pinheiro de Lemos (autor)

APDAS. : “Incorpodaher 1 – Villagio Saint Moritz SPE Ltda.”, “Construdaher Construções e Serviços Ltda.”, “GPC Construção Civil Eireli” (rés)

Legitimidade passiva – Ação decorrente de compromisso de venda e compra de imóvel coligado a financiamento imobiliário – Relação entre as partes que versa sobre consumo - Caso em que todos aqueles que participaram do fornecimento do serviço ou produto ao consumidor devem responder solidariamente pelos danos eventualmente causados a este - Art. 7º, parágrafo único, do CDC – Illegitimidade da construtora corré afastada.

Compromisso de venda e compra de imóvel – Prazo para entrega da obra – Rés que deixaram de entregar o imóvel depois de escoado o prazo de tolerância (180 dias) estabelecido no compromisso de venda e compra – Pretensão à aplicação de prazo indicado no contrato de financiamento que não pode vingar – Contrato de financiamento que serve apenas para viabilizar a concretização da promessa de venda e compra, não se mostrando apto para extinguir ou modificar qualquer disposição nela estabelecida – Autor, ademais, que, ao ter firmado o contrato de financiamento, não demonstrou, de forma inequívoca, a intenção de novar – Prevalência do prazo fixado no compromisso de venda e compra – Mora das rés configurada.

Compromisso de venda e compra de imóvel – Atraso na entrega do imóvel – Indenização por lucros cessantes – Prejuízo suportado pelo autor com o referido atraso que é presumido – Súmula 162 do TJSP – Condenação das rés no importe de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso a título de lucros cessantes.

Compromisso de compra e venda – “Juros de obra” – Atraso na entrega da obra - Responsabilidade das rés pela devolução de eventuais “juros de obra” pagos pelo comprador ao agente financeiro - Encargo que não pode ser repassado ao adquirente depois de escoado o prazo máximo para a entrega do imóvel - Adotado o atual posicionamento do STJ, manifestado no REsp repetitivo 1.729.593/SP, relativo ao Tema 996 – Reconhecido o dever de restituição dos valores pagos referentes ao período de 31.6.2023 a abril de 2024.

Dano moral – Descumprimento contratual por parte das rés, sem circunstâncias específicas e graves que justifiquem o dano moral, que não dá ensejo à respectiva indenização – Indenização por danos morais indevida – Sentença reformada – Decretada a procedência parcial da ação – Apelo do autor provido em parte.

1. Raphael Pinheiro de Lemos propôs “ação de indenização por atraso de obra c.c. danos morais”, de rito comum, em face de “Incorpodaher 1 – Villagio Saint Moritz SPE Ltda.”, “Construdaher Construções e Serviços Ltda.”, “GPC Construção Civil Eireli” (fls. 1/17, 128//129).

A MM^a Juíza de origem, sob o fundamento de que não havia “evidências, ao menos em sede de cognição sumária, de abusividade nas cobranças perpetrada pela ré”, indeferiu a tutela de urgência pleiteada na exordial (fl. 130), para que fossem suspensos os efeitos do contrato entabulado entre as partes, de modo a eximir o autor de qualquer pagamento referente aos “juros de obra” (fl. 15).

Dessa decisão interlocutória o autor interpôs agravo de instrumento, AI nº 2244582-67.2023.8.26.0000, ao qual foi negado provimento por esta Câmara em 18.10.2023 (fls. 226/230).

As rés ofereceram contestação (fls. 156/164, 184/190), havendo o autor apresentado réplica (fls. 233/236).

A ilustre juíza de primeiro grau, de modo antecipado, julgou extinto o processo sem resolução de mérito em relação à corré “Construdaher” por ser parte ilegítima. Quanto às demais corrés, julgou a ação improcedente. Condenou o autor no pagamento das custas e despesas processuais, assim como dos honorários advocatícios, os quais arbitrou em 10% sobre o valor da causa (fls. 237/241).

Inconformado, o autor interpôs, tempestivamente, apelação (fl. 244), aduzindo, em síntese, que: há responsabilidade solidária de todos os integrantes da cadeia de serviço; a corré “Construdaher” é parte legítima para os termos da ação; ficou evidenciado o dano moral, ante a não entrega do imóvel na data pactuada; é cabível a condenação das rés em lucros cessantes; houve atraso de dez meses para entrega das chaves; deve prevalecer o prazo estabelecido no compromisso de compra e venda; não teve intenção de novar o prazo quando do financiamento; está sendo obrigado a arcar com o valor mensal da taxa de evolução de obra, em decorrência do atraso ocasionado pelas rés; os lucros cessantes devem ser fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso; é incabível a desconsideração do prazo fixado no contrato principal; as rés devem ser condenadas no pagamento dos lucros cessantes e da indenização por danos morais, assim como na restituição dos “juros de obra” do período de atraso; a demora injustificada na entrega da obra configura ato ilícito; não há dúvida da responsabilidade das rés pelo atraso na entrega do imóvel; a sentença recorrida deve ser reformada, julgando-se procedente a ação (fls. 245/268).

O recurso do autor foi preparado (fls. 269/270), havendo sido respondido pelas corrés “Incorpodaher” e “Construdaher” (fls. 275/283).

É o relatório.

2. O reclamo manifestado pelo autor merece prosperar parcialmente.

Explicando:

2.1. Assiste razão ao autor no que tange à legitimidade passiva da corré “Construdaher” (fl. 247).

Consoante revelam os documentos juntados aos autos, o autor, após ter firmado com a “Incorpodaher 1 – Villagio Saint Moritz SPE Ltda.” “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma” (fls. 28/62), celebrou com a “Caixa Econômica Federal” e as rés “GPG Construções Cíveis Eireli”, “Construdaher Construções e Serviços Ltda.” e Incorpodaher 1 – Villagio Saint Moritz SPE Ltda.” “Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento - Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) Fiduciante(s)” (fls. 93/119).

Ora, a relação entre as partes versa nitidamente sobre consumo, implicando submissão às regras inseridas na Lei nº 8.078, de 11.9.1990.

Nessa linha de raciocínio, estatui o parágrafo único do art. 7º do Código de Defesa do Consumidor que:

“Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo”.

Assim, todos aqueles que participaram do fornecimento do serviço ou produto ao consumidor devem responder solidariamente pelos danos eventualmente causados a este.

Logo, em que pese o entendimento em sentido contrário adotado na sentença combatida (fl. 240), deve ser reconhecida a legitimidade da corré “Construdaher” para figurar no polo passivo da demanda.

2.2. Assiste razão ao autor, igualmente, no que concerne ao atraso da entrega da obra.

Isso porque o autor celebrou com a corré “Incorpodaher 1 – Villagio Saint Moritz SPE Ltda.”, em 22.6.2020 (fl. 61), “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma” (fls. 28/62), tendo por objeto a unidade nº 36 (fl. 63) do futuro “Condomínio Residencial Villagio Saint Moritz”, a ser edificado na Rua Azul, nº 190, Quinta dos Angicos – Cotia/SP (fl. 28), para ela ser entregue no prazo previsto na “Cláusula VII, letra “A”, isto é, em 31 de dezembro de 2022, admitida a tolerância de 180 dias (fl. 70), verificando-se o termo final em 31.6.2023.

Superado o prazo para a entrega da obra estabelecido pelas partes no aludido instrumento particular (fl. 70), houve descumprimento do contrato, não tendo sido entregue a unidade autônoma ao autor, o que somente ocorreu no curso do processo, ou seja, em abril de 2024, dez meses depois do prazo estipulado (fl. 251).

Inaceitável a alegação das rés de que não houve atraso da obra, sob o argumento de que, no contrato de financiamento (fls. 93/119), foi fixado, como data de entrega do empreendimento, o mês de abril de 2024 (fls. 160, 186).

O fato de o autor ter firmado contrato para financiamento do saldo devedor não implica inequívoca intenção de novação do que foi estabelecido no contrato originário, mesmo porque o contrato de financiamento imobiliário serve apenas para viabilizar a concretização da promessa de venda e compra, por conseguinte, não se mostra apto para extinguir ou modificar qualquer disposição nela estipulada.

Aliás, a intenção de novar deve ser inequívoca, conforme dispõe o art. 361 do Código Civil, a seguir transcrito:

“Não havendo ânimo de novar, expresso ou tácito, mas inequívoco, a segunda obrigação confirma simplesmente a primeira”.

Portanto, deve prevalecer o prazo fixado pelas partes no compromisso de venda e compra (fl. 70), não o prazo constante do contrato de financiamento.

Nesse rumo já houve pronunciamentos do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Bem imóvel. Promessa de compra e venda. Ação de indenização por danos materiais. Julgamento antecipado da lide. Alegação de cerceamento de defesa por falta de dilação probatória. Inocorrência. Apelo improvido. O julgamento antecipado da lide não implica cerceamento de defesa quando os elementos de instrução constantes dos autos são suficientes para a solução da controvérsia.

Bem imóvel. Promessa de compra e venda. Ação de indenização por danos materiais. Atraso na entrega da obra, que ocorreu após o período de tolerância. Alegação de força maior. Entendimento da Súmula 161 do TJSP. Contrato de financiamento imobiliário que não se mostra apto para modificar os termos do instrumento particular firmado com a ré. Responsabilidade da demandada pelo ressarcimento dos valores pagos a título de juros de obra após o prazo previsto para a entrega, bem como pelo pagamento de indenização por lucros cessantes, referente ao período de atraso. Procedência mantida. Recurso improvido, com observação.

1. Uma vez que restou incontroverso que a entrega da unidade compromissada ocorreu após decorrido o prazo previsto no instrumento particular de promessa de venda e compra, extrapolando, inclusive, o prazo de tolerância de 180 dias, deve a promitente vendedora ser responsabilizada pelo ressarcimento dos valores pagos pelo autor a título de juros de obra, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das

chaves, bem como pela reparação dos lucros cessantes que, no caso, são presumidos.

2. A jurisprudência já consolidou entendimento no sentido de que é ineficaz a previsão, no contrato de financiamento imobiliário, de prazo de entrega diverso daquele previsto no compromisso de compra e venda, sendo incabível falar em novação nesse caso.

3. A alegação de ocorrência de caso fortuito ou força maior em razão da pandemia da Covid-19 constitui risco da atividade da incorporadora e não é oponível ao consumidor.

4. Em decorrência desse resultado, e considerando os termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, eleva-se a verba honorária sucumbencial a R\$ 1.000,00” (Ap nº 1077097-50.2023.8.26.0100, de São Paulo, 31ª Câmara de Direito Privado, v.u., Rel. Des. ANTONIO RIGOLIN, j. em 22.8.2024) (grifo não original).

“Apelação - Ação indenizatória por danos materiais - Atraso na entrega de imóvel adquirido por compromisso de compra e venda - Sentença de improcedência - Recurso do autor.

Compromisso de compra e venda de imóvel - Relação negocial regida pelo CDC - Atraso verificado na entrega do bem, segundo o prazo estipulado entre as partes no compromisso de compra e venda do imóvel - Prazo diverso fixado em financiamento acessório não altera a estipulação anterior - Impossibilidade de vinculação do prazo certo do empreendimento à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico - Tema repetitivo nº 996/STJ - Responsabilidade objetiva e solidária das corréis integrantes da cadeia de fornecimento - Inteligência dos arts. 7º, parágrafo único, 14 e 25, § 1º do CDC.

Indenização - Lucros cessantes por presumido dano pelo atraso, correspondente a valor locatício de imóvel similar - Indenização estipulada em 0,5% do valor total do contrato por mês de atraso - Precedentes - Ilícitude do repasse dos juros de obra ao promitente comprador durante o período de atraso na entrega do bem - Condenação das requeridas ao ressarcimento dos valores pagos a esse título - Recurso provido” (Ap nº 1014357-20.2021.8.26.0361, de Mogi das Cruzes, 18ª Câmara de Direito Privado, v.u., Rel. Des. HÉLIO DE FARIA, j. em 4.4.2023) (grifo não original).

2.3. Nessa linha de raciocínio, cabível é a condenação das rés no pagamento de lucros cessantes ao autor, no importe de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso (fls. 16, 268), uma vez que presumido o respectivo prejuízo, conforme preceitua a Súmula 162 do Tribunal de Justiça de São Paulo,

reproduzida a seguir:

“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”.

Na mesma esteira houve outras deliberações do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c.c. devolução de quantias pagas, cobrança de multa contratual e indenização por danos materiais - Compromisso de compra e venda de imóvel - Atraso na entrega da obra além do prazo de tolerância de 180 dias (Súmula 164 do TJSP) - Referência à pandemia que não é suficiente para afastar a responsabilidade pelo atraso na obra - Aplicação do tema 1 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 - Expedição do 'habite-se' que não afasta a mora contratual atribuída à vendedora - Restituição integral dos valores pagos e em parcela única (Súmula 543 do STJ e Súmula 2 do TJSP) - Rescisão contratual por culpa exclusiva da ré/apelante - Juros de mora desde a citação (art. 405 do Código Civil) - Precedentes jurisprudenciais - Lucros cessantes - Valor indenizatório de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato - Admissibilidade - Inteligência da Súmula 162 do TJSP - Precedentes - Sucumbência integralmente carreada à ré, diante da sucumbência mínima dos autores (art. 86, parágrafo único, CPC) - Sentença mantida - Recurso improvido” (Ap nº 1001732-73.2019.8.26.0150, de Cosmópolis, 23ª Câmara de Direito Privado, v.u., Rel. Des. LÍGIA ARAÚJO BISOGNI, j. em 24.6.2023) (grifo não original).

“Apelação. Compromisso de compra e venda de unidade imobiliária. Ação de reparação de danos. Pretensão deduzida pelos compromissários compradores, fundada no inadimplemento da promitente vendedora. Atraso na entrega do imóvel. Reconhecimento. Caso fortuito ou força maior. Inocorrência. Demora injustificada para a conclusão das obras. Súmula 160 deste E. TJSP. Pandemia do vírus causador da covid-19. Atividades de construção civil que não foram suspensas ou limitadas pela quarentena. Ausência de demonstração de que houve paralisação e de que, caso não houvesse, o empreendimento seria finalizado. Ademais, a situação de calamidade pública que embasou a quarentena decretada no Estado de São Paulo foi reconhecida legalmente em 22.3.2020, por meio do Decreto nº 64.881/2020; muito

antes, portanto, da celebração da avença, em 16.7.2022, o que, per se, é o bastante para infirmar a escusa da incorporadora pautada em alegado fato superveniente. Mora não elidida. Lucros cessantes. Ocorrência. Inteligência da Súmula 162 do E. TJSP. Condenação em quantia correspondente a 0,5% ao mês do valor atualizado do contrato está de acordo com a jurisprudência desta C. Corte. Sentença mantida. Sucumbência. Majoração das verbas honorárias sucumbenciais, segundo as disposições do art. 85, § 11, do CPC/15. Recurso não provido” (Ap nº 1009074-52.2022.8.26.0079, de Botucatu, 31ª Câmara de Direito Privado, v.u., Rel. Des. ROSANGELA TELLES, j. em 4.6.2024) (grifo não original).

“Compromisso de compra e venda - Imóvel - Ação de reparação de danos cumulada com lucros cessantes - Sentença pela procedência do pedido - Inconformismo manifestado - Descabimento - Atraso na entrega do imóvel configurado - Cabimento da indenização por danos materiais na modalidade lucros cessantes - Inteligência da Súmula nº 162 deste TJSP e do Tema nº 03 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 - Arbitramento bem efetuado na origem - Valores pagos a título de IPTU que integram o prejuízo sofrido pelos autores - Prescrição que não se verifica - Sentença mantida - Recurso improvido” (Ap nº 1002753-14.2019.8.26.0529, de Santana de Parnaíba, 1ª Câmara de Direito Privado, v.u., Rel. Des. RUI CASCALDI, j. em 13.9.2021) (grifo não original).

“Promessa de compra e venda de imóvel. Pedido de lucros cessantes diante do atraso na entrega do lote adquirido. Verificado. Frustração do promitente comprador em receber o bem para fruição na data prevista no contrato observado o prazo de tolerância. Lucros cessantes decorrem da impossibilidade de fruição da coisa, sendo desnecessária a prova da utilização. Pagamento confirmado por mês de atraso. Recurso desprovido” (Ap nº 1000864-25.2019.8.26.0529, de Santana de Parnaíba, 10ª Câmara de Direito Privado, v.u., Rel. Des. COELHO MENDES, j. em 31.8.2021) (grifo não original).

2.4. Não resta dúvida, ademais, de que houve atraso na conclusão da obra, a qual somente foi entregue ao autor em abril de 2024 (fl. 251).

Destarte, os encargos cobrados pelo agente financeiro a título de “juros de obra” entre o período em que as rés estavam em mora, isto é, entre 31.6.2023 e abril de 2024, não podem ser repassados ao adquirente.

Note-se que tais encargos somente incidiram em virtude do inadimplemento das rés em relação à data da entrega do imóvel.

De rigor a responsabilidade das rés pelo ressarcimento dos valores, efetivamente despendidos pelo autor a título de “juros de obra” no período

de 31.6.2023 a abril de 2024.

2.5. Descabida, entretanto, a pretensão do autor ao recebimento de indenização por danos morais (fls. 250, 257, 267).

O inadimplemento contratual constitui questão inerente a toda relação negocial, não gerando, por si só, danos morais.

É necessária, para se reconhecer a ocorrência de danos morais, a existência de circunstâncias especiais, particulares do caso concreto, que permitam concluir ter havido efetivo gravame extrapatrimonial ao contratante inocente.

Isso não ficou demonstrado na hipótese vertente, visto que o autor não demonstrou que, do descumprimento contratual das rés, derivou desdobramento que representasse vexame, sofrimento ou humilhação passível de reparação.

Como realçado por SERGIO CAVALIERI FILHO:

“(...) não há dano moral em razão de lesão de bem patrimonial, nem de mero inadimplemento contratual. Eventual aborrecimento daí resultante já está abrangido pelo dano material (...)” (“Programa de responsabilidade civil”, 2ª ed., São Paulo: Malheiros, 2000, nº 19, p. 75).

“(...) só deve ser reputado 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. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos” (“Programa de responsabilidade civil”, 7ª ed., São Paulo: Atlas, 2007, nº 19.4, p. 80).

“(...) mero inadimplemento contratual, mora ou prejuízo econômico não configuram, por si sós, dano moral, porque não agridem a dignidade humana. Os aborrecimentos deles decorrentes ficam subsumidos pelo dano material, salvo se os efeitos do inadimplemento contratual, por sua natureza ou gravidade, exorbitarem o aborrecimento normalmente decorrente de uma perda patrimonial e também repercutirem na esfera da dignidade da vítima, quando, então, configurarão o dano moral (...)” (“Programa de responsabilidade civil”, 7ª ed., São Paulo: Atlas, 2007, nº 19.4.1, ps. 80-81).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Nessas condições, dou provimento em parte à apelação do autor, com o intuito de, reformando a sentença impugnada (fls. 237/241), reconhecer a legitimidade passiva da corré “Construdaher Construções e Serviços Ltda.” (vide item 2.1) e julgar parcialmente procedente a ação em exame, condenando as rés no pagamento dos lucros cessantes (vide item 2.3), assim como dos encargos de “juros de obra” (vide item 2.4).

Em virtude da sucumbência recíproca, tipificada no “caput” do art. 86 do atual CPC, as partes devem ratear custas e despesas processuais, na proporção de 50% para cada qual.

A verba honorária, por sua vez, é arbitrada, em conformidade com o art. 85, § 2º, do atual CPC, em 20% sobre o valor da causa, isto é, sobre R\$ 11.472,53 (fl. 16), corrigido pelos índices da tabela prática editada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo desde o ajuizamento da ação, devendo o autor pagar aos advogados das rés 50% do respectivo valor e as rés, de forma global, o mesmo montante à advogada do autor.

JOSÉ MARCOS MARRONE
Relator