



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390129

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013299-35.2021.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes PALAMIDESE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e AUGURI EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, são apelados ROSANGELA CAMARGO TAVARES GONÇALVES (JUSTIÇA GRATUITA) e ADENILSON GONÇALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram o recurso da ré Auguri Empreendimentos e Incorporações Ltda. e negaram provimento ao recurso da ré Palamidese Empreendimento Imobiliário Spe Ltda.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

Flávia Beatriz González da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica

Apelação n.: 1013299-35.2021.8.26.0602

Apelantes: Palamidese Empreendimento Imobiliário Spe Ltda. e Auguri Empreendimentos e Incorporações Ltda.

Apelados: Rosângela Camargo Tavares Gonçalves e Adenilson Gonçalves

Voto n. 2285.

Ementa: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Compra e venda de imóvel. Atraso na entrega da obra. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das rés. Lucros cessantes. Manutenção. Cláusula contratual prevendo sua incidência para a hipótese de inadimplemento por culpa do comprador. Fixação em 0,5% do valor do contrato no período de atraso condizente com o entendimento jurisprudencial. Alegações de fatores imprevisíveis e inevitáveis decorrentes da pandemia. Crise econômica, atrasos e exigências de órgãos públicos, a falta de materiais e mão de obra especializada, bem como o advento da pandemia, constituem riscos inerentes à atividade habitualmente desenvolvida pelas requeridas e não podem ser repassados aos consumidores adquirentes de unidades autônomas. Súmula 161 deste Tribunal de Justiça: "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". Dano moral arbitrado em R\$ 10.000,00. Caracterização. Excessivo prazo superior a 3 anos de atraso. Situação que extrapola o mero dissabor. Sentença preservada. Honorários advocatícios majorados a 15% do valor atualizado da condenação, ao teor do artigo 85, § 11 do CPC. **NÃO CONHECIDO** o recurso da ré Auguri Empreendimentos e Incorporações Ltda. e **DESPROVIDO** o recurso da ré Palamidese Empreendimento Imobiliário Spe Ltda.

Tratam-se de recursos de apelação interpostos pelas rés Palamidese

Empreendimento Imobiliário Spe Ltda e Auguri Empreendimentos e Incorporações Ltda à r. sentença às fls. 273/281, que julgou PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para: a) condenar as corrés, de forma solidária, a pagarem aos autores indenização por lucros cessantes, no valor mensal correspondente a 0,5% do valor atualizado do contrato, incidindo no período entre 14 de janeiro de 2021 (inclusive) até a efetiva entrega do terreno, valor a ser apurado em fase de cumprimento de sentença, com correção monetária pela Tabela Prática do TJ/SP a partir de cada vencimento e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação (para os meses anteriores a ela) e a partir de cada vencimento, para os meses posteriores à citação; b) condenar as corrés, igualmente de forma solidária, a pagarem aos autores indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) com correção monetária pela Tabela Prática do TJ/SP a partir de hoje e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Pela sucumbência recíproca, determinou que cada parte arcará com 50% das custas e despesas processuais, arbitrando honorários advocatícios ao patrono dos autores em 10% do valor da condenação.

Recorre a corré PALAMIDESE, conforme razões às fls. 296/315, argumentando que o contrato firmado entre as partes previa que o prazo para finalização das obras de infraestrutura deveriam ser implantadas no prazo previsto pela Lei 6.766/79, ou seja, 4 anos prorrogáveis por mais 4 anos, de modo que, tendo o empreendimento sido registrado em 14 de julho de 2016, dispunha do prazo até 14 de julho de 2024 para sua finalização. Mesmo se considerado somente o prazo de 4 anos, acrescido de mais 180 dias (art. 18, V, da Lei 6.766/79), ainda teria até o dia 14 de janeiro de 2021 para conclusão, sendo comprovada a entrega do empreendimento em 08/07/2020. Eventual atraso não pode lhe ser imputado, pois a finalização das obras ocorreu em pleno estado de pandemia, com fechamento de prefeituras e órgãos, fato extraordinário e imprevisível que afetou diretamente sua atividade empresarial.

Em sendo mantida a condenação, não foram comprovados lucros cessantes, por se tratar de um lote sem edificação, inexistindo comprovação de que o lote se destinasse à locação. Nesse contexto seria indevida a indenização por danos morais, tanto porque não houve culpa da apelante quanto porque não houve experimentação de qualquer sentimento de frustração ou tristeza pelos apelados. A

condenação, na espécie, está calcada unicamente no atraso na entrega do lote.

Requeru o conhecimento do presente recurso, reformar a r. sentença guerreada, para (i) determinar a ausência de atraso na entrega das obras tendo em vista o prazo de oito anos disciplinado junto ao artigo 18, V, da Lei nº 6.766/79; (ii) ausência de atraso na entrega das obras tendo em vista que as mesmas foram devidamente entregues na data de 08/07/2020; (iii) pela caracterização do caso fortuito e de força maior, como excludente de responsabilidade para afastar o descumprimento do Contrato; (iv) eventual atraso na entrega se mostram não imputáveis à parte Requerida, devendo a Municipalidade prestar esclarecimentos acerca da mora no seu recebimento; (v) pela impossibilidade de condenação da Requerida ao pagamento de indenização a título de danos morais.

Apela igualmente a corré AUGURI EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, conforme razões às fls. 322/330, sustentando ser parte ilegítima para a causa e argumentando que o preparo realizado pela ré PALAMIDESE a dispensaria do pagamento das custas recursais, razão pela qual pugnou pelo conhecimento do recurso com a dispensa do pagamento respectivo.

Recursos tempestivos, devidamente preparado o recurso da ré Palamidese e destituído de preparo o recurso da ré Auguri.

Contrarrazões às fls. 341/365.

Às fls. 376/377 rejeitei o argumento da apelante AUGURI de que o pagamento do preparo pela ré PALAMIDESE a dispensaria desta providência, determinando que realizasse o pagamento das custas respectivas no prazo de 5 dias, sob pena de deserção, prazo este decorrido sem manifestação (fl. 379).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual do recurso, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório.

O recurso interposto pela ré AUGURI não deve ser conhecido, em razão da deserção, enquanto que o recurso interposto pela corré PALAMIDESE deve ser desprovido.

Assinalo que a apelante AUGURI EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA não providenciou o pagamento das custas recursais no prazo assinalado na r. Decisão de fls. 376/377, sob a alegação de que o pagamento do

preparo pela ré PALAMIDESE a isentaria do respectivo recolhimento.

Dispõe o art. 1.007 do Código de Processo Civil que o recolhimento de preparo, inclusive porte de remessa e retorno, é condição *sine qua non* para o conhecimento do recurso, ressalvadas as hipóteses daqueles que litigam sob os auspícios da justiça gratuita.

No caso, a recorrente interpôs o recurso sem o recolhimento do preparo, tendo argumentado que o recolhimento do preparo realizado pela corrê PALAMIDESE a dispensaria do respectivo pagamento, entendimento afastado pela decisão de fls. 376/377.

Fixou-se, portanto, o prazo de cinco (5) dias para que referida recorrente providenciasse o recolhimento do preparo. Assim, não tendo havido comprovação do pagamento, no prazo assinalado, impõe-se o não conhecimento do recurso, por deserção, conforme previsão do art. 1.007 do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, NÃO CONHEÇO do recurso interposto por AUGURI EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, em razão da deserção.

Cuida-se, no mais, de ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais proposta por ROSÂNGELA CAMARGO TAVARES GONÇALVES e ADENILSON GONÇALVES contra PALAMIDESE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e AUGURI EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES alegando, em síntese, que adquiriram, em 17 de outubro de 2020, o lote 51 da quadra B7, na segunda fase, junto à PALAMIDESE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, pelo valor de R\$ 79.990,00, tendo sido a 1ª parcela, no valor de R\$ 64.000,00, depositada na conta dessa corrê e o valor de R\$ 15.000,00 seria pago em 10 parcelas de R\$ 1.500,00, através de cheques, com início em 20/11/2020 e término em 20/09/2021.

No contrato, constava como prazo de entrega julho de 2020, tendo sido vendido dentro do "prazo de tolerância" com a garantia de que em dezembro daquele ano o loteamento estaria liberado para construção. Aduz que as requeridas apresentam diversas datas para a entrega, sem que tenham cumprido nenhuma. Da portaria, pode-se constatar que não há obras em andamento. Não conseguiu solucionar a questão amigavelmente. Já adimpliu mais de 80% do valor, não se

encontrando em mora. Requereu, em sede de tutela de urgência que as rés suspendessem as parcelas vincendas do contrato. Diz que as corrés se valeram de publicidade enganosa, o que gera o dever de indenizar pela privação em usufruir do imóvel dentro do prazo. Além dos lucros cessantes, requereram a condenação das corrés à indenização por danos morais, além da aplicação da cláusula penal moratória.

Pleitearam a concessão de tutela de urgência, com a suspensão do pagamento até a entrega do bem, bem como a procedência da ação com a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos materiais a título de lucros cessantes, no percentual de 0,5% aplicado mensalmente sobre o valor de mercado do imóvel, contados a partir de dois anos após a assinatura do contrato de compra e venda e a condenação das corrés ao pagamento de indenização, a título de danos morais, no valor de R\$ 30.000,00. O reconhecimento da multa contratual em 2% do valor venal do imóvel por mês de atraso a partir de dois anos da assinatura do contrato.

A r. sentença acolheu o pedido de condenação em lucros cessantes, correspondentes a 0,5 (meio por cento) do valor atualizado do contrato, no período de 14 de janeiro de 2021 até a efetiva entrega do terreno, a ser apurado em cumprimento de sentença, acolhendo também o pedido de condenação em indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00, com correção monetária pela Tabela Prática do TJ/SP a partir do julgado e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, não se pronunciando sobre a multa contratual pleiteada no montante de 2% do valor venal do imóvel, ao que não se insurgiram os autores.

Incontroverso que a conclusão da execução do projeto de loteamento aprovado foi prometida para o dia 14 de julho de 2020 (Quadro resumo, fl. 56, clausula 2.1.9), ao qual as partes reconheceram o acréscimo de 180 dias, resultando na obrigação de entrega do lote até o prazo limite de 14 de janeiro de 2021.

E não é possível a prorrogação deste prazo por mais 4 anos, como

pretende a apelante ao invocar a incidência do artigo 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79¹, cediço que tal prorrogação sobreveio somente com a Lei nº 14.118/2021, não se aplicando ao caso vertente, cujo contrato lhe é anterior.

As dificuldades técnicas atinentes ao fechamento de repartições públicas por causa da pandemia constituem-se em riscos inerentes à atividade desenvolvida pelo loteador, por tal modo não podendo ser opostas ao adquirente dos imóveis.

Não por menos o enunciado da Súmula 161 deste Tribunal de Justiça: *"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"*.

Não é demais mencionar que os decretos que culminaram na restrição e paralisação de atividades por causa da pandemia coincidiram com o final do prazo de conclusão do empreendimento (julho/2020), situação na qual incumbia ao réu demonstrar efetiva situação de finalização das obras em decorrência deste evento.

Ademais, aquisição de materiais, obtenção de licenças, autos de vistorias e quaisquer documentos ligados à liberação da obra, são aspectos intrínsecos à

¹ Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: (...) V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; [\(Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

atividade a que se dedica a empresa apelante, integrando o risco de seu empreendimento.

Tem-se de efetivo que até a data do recurso não havia comprovação de entrega do bem aos autores, tendo decorrido, até então, três anos de atraso sem qualquer previsão de entrega do imóvel aos autores.

Inarredável, assim, a condenação das rés ao pagamento de indenização por lucros cessantes, independentemente da demonstração da finalidade, até porque há cláusula contratual prevendo que na hipótese contrária, ou seja, em caso de rescisão contratual por inadimplemento dos compradores, seriam devidos por estes à vendedora valores correspondentes à fruição do imóvel equivalente a 0,75% sobre o valor atualizado do contrato (cláusula 3.9, "a", fl. 38).

Mencione-se ainda que a indenização pretendida encontra respaldo na Súmula nº 162 desta C. 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"*.

E a fixação dos lucros cessantes em 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do contrato está em conformidade com a jurisprudência desta C. Corte:

"Consumidor e processual. Compromisso de compra e venda de bem imóvel (loteamento). Ação indenizatória. Sentença de parcial procedência. Pretensão à reforma manifestada pelas rés. Manifesto atraso na entrega da obra, que não pode ser justificado pela pandemia do COVID-19. Lucros cessantes devidos. Fixação da indenização em percentual correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do contrato por mês de atraso que está em conformidade com a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça. RECURSO NÃO PROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1012366-05.2023.8.26.0566; Relator: Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 30/10/2024).

"Apelação. Ação de atraso na entrega de imóvel. Compromisso de compra e venda de bem imóvel, consistente em lote de terreno. Pretensão dos compradores de inversão de multa contratual, lucros cessantes e devolução de IPTU. Atraso na entrega do imóvel (finalização das obras

de infraestrutura do loteamento). Sentença de parcial procedência para reconhecer a mora contratual da ré, condenando-a ao pagamento de lucros cessantes (0,5% do valor atualizado do contrato ao mês de jan/2021 até a entrega do imóvel), multa contratual (R\$ 10.538,94, atualizada desde 30/11/2018), restituição de valores pagos a título de IPTU. Recurso da ré que comporta parcial conhecimento e merece prosperar parcialmente. Compromisso de compra e venda firmado em 30/11/2018. Obras de infraestrutura do loteamento que deveriam ser entregues até 06/05/2020. Compradores que não pretendem a rescisão do contrato. Recurso não conhecido em relação a pretensão de aumento de taxa de retenção pois não determinada rescisão do contrato e devolução de valores pagos. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor, pois a alienação fiduciária não se aperfeiçoou por ausência de registro imobiliário. Não incidência da tese firmada no Tema 1095 do C. STJ ao presente caso, por não se tratar de resolução do contrato por inadimplemento dos compromissários compradores. Atraso incontroverso, indicando a ré que em 2024 anda estava realizando reparos e finalizações na obra de infraestrutura do loteamento. Prorrogação do prazo para até quatro anos que não tem cabimento, porque se refere ao prazo firmado entre vendedora e o Poder Público Municipal, não alterando unilateralmente o contrato de compra e venda. Alegação de atraso decorrentes da pandemia de Covid-19, alterações pela Administração Pública e problemas com a companhia de saneamento. Justificativa para o atraso que não configura caso fortuito ou força maior (Súmula 161 deste Tribunal). Cobrança de encargos do imóvel (IPTU). Abusividade da cláusula que transfere ao comprador o pagamento de IPTU a partir do contrato. Possibilidade de cobrança do adquirente apenas após efetiva imissão na posse após a finalização das obras de infraestrutura, que não ocorreu. Pretensão de reversão de cláusula penal e lucros cessantes. Impossibilidade (Tema 970 do STJ). Lote de terreno sem edificação, sem valor de uso, descabendo tanto taxa de fruição quanto lucros cessantes. Inversão da cláusula penal, conforme entendimento firmado pelo STJ em recurso repetitivo (Tema 971, REsp 1.614.721/DF) que independe de rescisão ou manutenção do contrato, bastando a inadimplência contratual. Multa em favor dos autores devida (R\$ 10.538,94, atualizada desde 30/11/2018). Contrato que previa expressamente a adoção do IPC-FIPE para correção monetária e estipulava taxa de juros de 0,6540% ao mês. Conforme arts. 389,

parágrafo único e 406 do CC (redação dada pela Lei 14.905/2024), uma vez convencionados índice de correção monetária e taxa de juros em contrato, os mesmos devem ser respeitados. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência alterada. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1002269-10.2023.8.26.0286; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025).

O último ponto de inconformismo da apelante refere-se à condenação à indenização por danos morais, buscando seu afastamento.

Em que pese já se tenha deliberado pelo C. Superior Tribunal de Justiça que “*O mero atraso na entrega do imóvel, por si só, não é capaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática apta a acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.*” (AgInt no AREsp nº 1.937.134/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, j. em 2/5/2022), esta C. Corte de Justiça tem firmado o entendimento de que o dano moral se configura, além daquelas situações específicas, quando o retardo seja excessivo.

Destaque-se, a esse respeito, o entendimento consubstanciado nos julgados a seguir, envolvendo as mesmas rés:

*"APELAÇÃO CÍVEL. Ação de indenização por danos materiais e morais. Compra e venda de imóvel. Atraso na entrega. Parcial procedência. Inconformismo dos réus. Aplicabilidade do CDC. Atraso na entrega do bem caracterizado. Inadimplido o contrato por culpa exclusiva dos vendedores. Crise econômica, atrasos e exigências de órgãos públicos, a falta de materiais e mão de obra especializada, bem como o advento da pandemia, constituem riscos inerentes à atividade habitualmente desenvolvida pelas requeridas e não podem ser repassados aos consumidores adquirentes de unidades autônomas futuras. Pleito de indenização por lucros cessantes mantido. **Danos morais caracterizados e fixados em R\$ 10.000,00. Situação que ultrapassa o mero dissabor, por terem ocorrido mais de dois anos de atraso, acarretando inclusive no adiamento da data de casamento dos adquirentes. Sentença mantida. Recursos a que se nega provimento.**" (TJSP; Apelação Cível 1013266-45.2021.8.26.0602; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 6ª*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vara Cível; Data do Julgamento: 08/01/2025; Data de Registro: 08/01/2025) (grifo não original)

*"APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. ATRASO NA ENTREGA. PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO. AUSÊNCIA DE DATA PARA CONCLUSÃO E ENTREGA. VIOLAÇÃO AO DIREITO DE INFORMAÇÃO DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA CONTRATUAL GENÉRICA. INOBSERVÂNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. TERMO FINAL PARA EXECUÇÃO DO PROJETO E DATA DO PEDIDO DE VISTORIA DAS OBRAS NÃO INFORMADOS. CONSUMIDOR IMPOSSIBILITADO DE VERIFICAR CUMPRIMENTO DE PRAZOS. PRAZO DE 4 ANOS DA LEI COMO LIMITE PARA ENTREGA. PRORROGAÇÃO DO PRAZO INADMISSÍVEL. ALEGAÇÕES DE FATORES IMPREVISÍVEIS E INEVITÁVEIS, MOROSIDADE DA MUNICIPALIDADE E PANDEMIA DE COVID-19 NÃO ACOLHIDAS. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. RESPONSABILIDADE DA RÉ. REPARAÇÃO DOS DANOS DEVIDOS. LUCROS CESSANTES DEVIDOS (0,5% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO POR MÊS DE ATRASO, A PARTIR DE 14/07/2020). **DANO MORAL CONFIGURADO PELA PERDA DO TEMPO ÚTIL (TEORIA DO DESVIO PRODUTIVO)**. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA (ART. 85, § 11, DO CPC). *Apelação improvida.*" (TJSP; *Apelação Cível 1021699-67.2023.8.26.0602*; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/03/2025; Data de Registro: 12/03/2025) (grifo não original)*

"PROMESSA DE COMPRA E VENDA EM LOTEAMENTO. Ação de Obrigação de Fazer c.c. Indenização por Danos Materiais e Morais. Sentença de parcial procedência. Insurgência da parte ré. Prazo incerto e abusivo à entrega final do imóvel, a qual deverá ocorrer no máximo, in casu, até o prazo de 04 anos para a entrega final das obras de infraestrutura. Violação ao dever de informação configurada (art. 6, inciso III do CDC). Entraves administrativos encontrados com os órgãos públicos e com a prefeitura não podem ser encarados como fortuitos

*externos, incidindo durante a execução do serviço e sem que se possa considerar como de forma alheia ou estranha aos riscos da atividade desenvolvida pelo loteador. Súmula 161, do E. TJSP. Alegação de caso fortuito e força maior em razão da pandemia gerada pela Covid-19. Setor de construção civil que não paralisou durante o estado de calamidade. Atraso na entrega do lote caracterizado. Lucros cessantes devidos, pela privação da fruição do bem durante o período da mora injustificada das corrés. Origem fixou em percentual de 1%, sobre o valor do imóvel a ser paga a contar de 14/07/2020 até a efetiva entrega do terreno. Redução para o percentual de 0,5%, conforme jurisprudência deste E. TJSP. **Danos morais ocorrentes, notadamente em função do grande atraso ocorrido.** Valor indenizatório reduzido de R\$10.000,00 para R\$5.000,00, para cada um dos autores, de acordo com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Recurso parcialmente provido." (TJSP; Apelação Cível 1028083-17.2021.8.26.0602; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/01/2025; Data de Registro: 07/01/2025) **(grifo não original)***

É o que se observa também na espécie, cujo atraso, que perdurava até 2023, sem previsão de entrega, evidentemente extrapola o mero dissabor, na esteira do que vem decidindo este Tribunal de Justiça.

Dessa forma, nos termos da fundamentação acima, o julgado deve ser mantido.

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia. Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NÃO CONHEÇO** do recurso interposto por AUGURI EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES, em razão da deserção, bem como **NEGO PROVIMENTO** ao recurso da corré PALAMIDESE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

Diante da sucumbência, majoro os honorários advocatícios arbitrados em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

primeira instância, na forma do art. 85, § 11, do CPC, para 15% (quinze por cento) do valor da condenação, corrigido monetariamente.

Por fim, uma advertência: atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

Flávia Beatriz Gonçalves da Silva

RELATORA

Assinatura Eletrônica