



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390128

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003486-76.2024.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MITRE RAÍZES FREGUESIA DO Ó EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, é apelado PEDRO DE BEM JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto: 10960

Apelação Cível: 1003486-76.2024.8.26.0020

Apelante: Pedro de Bem Júnior

Apelado: Mtr Raízes Freguesia do Ó Empreendimentos Spe Ltda

Origem: Foro Regional XII – Nossa Senhora do Ó (3ª Vara Cível)

Juiz(a) sentenciante: Dra. Flavia Bezerra Tone Xavier

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. PEDIDO JULGADO PARCIALMENTE PROCEDENTE.

I. Caso em Exame 1. Ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais, ajuizada pelo autor, compromissário comprador de unidade autônoma, contra a requerida, alegando descumprimento do prazo de entrega previsto em contrato. A sentença julgou procedente o pedido inicial, condenando a requerida a restituir o montante pago pelo autor, acrescido de multa contratual, e ao pagamento de danos morais.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) analisar a validade da rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel, (ii) a possibilidade de retenção de valores pagos, e (iii) a configuração de danos morais.

III. Razões de Decidir 3. A rescisão contratual é válida, com devolução integral dos valores pagos, conforme a Súmula 543 do STJ, devido ao inadimplemento das vendedoras. 4. Não cabe retenção de valores pagos, pois a culpa pelo desfazimento do contrato é exclusiva das vendedoras. 5. Danos morais não configurados, pois o mero inadimplemento contratual não gera, por si só, direito à indenização por danos morais.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso parcialmente provido para excluir a condenação por danos morais.

Tese de julgamento: A rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel é válida, com devolução integral dos valores pagos. Não cabe retenção de valores pagos em caso de culpa da vendedora. O mero inadimplemento contratual não configura danos morais.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta tempestivamente, com

base na r. sentença de fls. 487/494 que, nos autos da “Ação Declaratória de Desconstituição de Contrato de Compra e Venda c/c Devolução de Quantias Pagas e Danos Morais”, julgou *procedente o pedido, para rescindir o contrato celebrado entre as partes e determinar a restituição do montante pago pelo autor no valor de R\$ 255.817,20, acrescidos da multa contratual de 2% prevista na cláusula 7.2, item 'a', desde o seu desembolso, atualizados nos moldes da tabela de atualização de débitos judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e incidência de juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação até 28/08/2024. Após esta data, os juros de mora serão calculados de acordo com o art. 406, do Código Civil, observando-se a modificação introduzida pela Lei 14.905/24, a partir de sua vigência – 28.08.2024 (a correção monetária deve ser calculada pela variação do IPCA e os juros moratórios pela taxa Selic, descontada a variação do IPCA e, em caso de juros negativos, deverá ser igual a zero – artigo 406, §3º, do Código Civil). CONDENO, ainda, a ré ao pagamento de indenização de R\$ 5.000,00, a título de danos morais, montante atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e acrescido de juros de mora, ambos a partir do arbitramento. Os juros de mora serão calculados de acordo com o art. 406, do Código Civil, observando-se a modificação introduzida pela Lei 14.905/24, a partir de sua vigência – 28.08.2024 (a correção monetária deve ser calculada pela variação do IPCA e os juros moratórios pela taxa Selic, descontada a variação do IPCA e, em caso de juros negativos, deverá ser igual a zero – artigo 406, §3º, do Código Civil). Saliento que, segundo a jurisprudência do STJ, na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado não implica sucumbência recíproca: Súmula 326/STJ. Extingo, pois, o processo com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil. Condeno a ré ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação.*

Inconformado, recorre o réu (fls. 507/541), alegando, em síntese, ausência de atraso na entrega, esclarecendo que a expedição do Habite-se ocorreu em 30/11/2023, dois meses antes do termo final do prazo de tolerância de 180 dias, que findaria em 31/01/2024. Esclarece que o Habite-se atesta a conformidade da construção com as normas legais e regulamentares, atestando que o imóvel está apto para ocupação. Aduz que houve inércia do apelado no agendamento

da vistoria da unidade autônoma e recebimento das chaves. Sustenta a impossibilidade de restituição da comissão de corretagem, bem como a inexistência de danos morais.

Contrarrazões às fls. 547/554.

Recurso tempestivo e preparado.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A sentença apelada não comporta reforma e deve ser mantida, nos termos Artigo 252 do Regimento Interno desta Corte de Justiça (*“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”*).

Cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada pelo autor, promissário comprador de unidade autônoma em face da requerida, sob o argumento de que houve descumprimento do prazo de entrega previsto em contrato.

A r. sentença julgou procedente o pedido inicial, para o fim de condenar a parte requerida a restituir o montante pago pelo autor no valor de R\$ 255.817,20, acrescidos da multa contratual de 2% prevista na cláusula 7.2, item 'a', desde o seu desembolso, atualizados nos moldes da tabela de atualização de débitos judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e incidência de juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação até 28/08/2024. Condenou, ainda, ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 5.000,00.

Insurge-se a ré, alegando, em síntese, que houve expedição do “Habite-se” em 30/11/2023, dois meses antes do termo final do prazo de

tolerância de 180 dias, que findaria em 31/01/2024, imputando ao apelado a inércia pelo agendamento da vistoria.

De início, é inequívoca a aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela, tendo em vista que a relação jurídica “sub judice” enquadra-se como relação de consumo, conforme estabelecem os artigos 1º e 2º daquele Diploma legal.

A parte autora, na condição de compromissária compradora de bem imóvel, é vulnerável na relação contratual estabelecida com a ré, a qual, por outro lado, é grande empreendedora da área imobiliária, que atua objetivando lucro, sendo assim, fornecedora sujeita às normas consumeristas.

Inegável, ademais, que o contrato celebrado entre a autora e a requerida é de adesão, uma vez que a maioria de suas cláusulas foi estipulada pela fornecedora, de modo unilateral, sem que a consumidora pudesse discutir ou alterar substancialmente seu conteúdo, nos termos do artigo 54 do Código de Defesa do Consumidor.

“In casu”, a data prevista em contrato para a conclusão da obra era até 31 de julho de 2023, acrescida de tolerância de 180 dias (fls. 12), encerrando-se em 31 de janeiro de 2024.

Ocorre que, a despeito de ter sido expedido o “habite-se” dentro do referido prazo, em 30/11/2023 (fls. 412/413), fato é que a entrega das chaves não foi realizada dentro do prazo contratual, ausente, ainda, qualquer comprovação de que o atraso tenha decorrido da inércia do apelado.

Extrai-se dos autos que, em 15/02/2024, portanto, após o termo final para entrega da unidade, o apelado notificou extrajudicialmente o recorrente (fls. 33/34). Ainda, é possível verificar a impossibilidade do requerente em proceder ao agendamento da vistoria (fls. 456). Corroborando a culpa do apelante pelo atraso na entrega, tem-se as mensagens encaminhadas pelo recorrente ao ora recorrido, comprometendo-se a adimplir as cotas condominiais no período de março e abril de 2024, a reforçar a ideia de que a unidade autônoma não estava à disposição do apelado (fls. 35, 38 e 455).

Cumpra pontuar que a mora deve estar caracterizada até a data da efetiva entrega das chaves ao comprador e, assim, a sua imissão na posse do imóvel, não sendo possível atrelar a conclusão da obra com a expedição do “habite-se”.

Isto porque o “habite-se” corresponde a documento administrativo expedido pela Municipalidade para atestar a adequação da obra e suas condições de habitabilidade, mas não representa a efetiva entrega da unidade para o seu promissário comprador. É, ainda, necessário o fornecimento de toda documentação para possibilitar o financiamento bancário pelo consumidor, a individualização das matrículas, a baixa dos gravames hipotecários, dentre outros.

Destaque-se, a este respeito, o entendimento deste E. Tribunal, sedimentado pela Súmula 160: *“A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.”*

E, na hipótese, restou bem demonstrado o atraso na entrega por período superior ao prazo de tolerância por culpa da requerida, bem andando o MMº Juízo Sentenciante pela resolução do negócio com a restituição integral dos valores pagos, bem como aplicação da multa contratual estipulada na cláusula 7.2, item 'a' (fls. 12).

No que concerne à devolução dos valores pagos à título de comissão corretagem, de igual forma, sem razão ao recorrente.

O apelante sustenta que tal devolução não é devida, pois a comissão seria um serviço autônomo e já prestado. Todavia, a jurisprudência desta Câmara, bem como do Superior Tribunal de Justiça (STJ), aponta que, em casos de inadimplemento da construtora, a restituição da corretagem é devida:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM
RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DO
CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA.
ATRASO INJUSTIFICADO. CULPA EXCLUSIVA.
CONSTRUTORA. ARTS. 489 E 1.022 DO

CÓDIGODE PROCESSO CIVIL.
FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. OMISSÃO.
NÃO OCORRÊNCIA. CONJUNTO
FÁTICOPROBATÓRIO. CLÁUSULAS
CONTRATUAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E
7/STJ. INVERSÃO. CONSUMIDOR. CLÁUSULA
PENAL. CABIMENTO. SÚMULA Nº 568/STJ.
DEVOLUÇÃO INTEGRAL. ADQUIRENTES.
VALORES PAGOS. COMISSÃO DE
CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. LUCROS
CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. 1. Não há
falar em negativa de prestação jurisdicional se o
tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão,
solucionando a controvérsia com a aplicação do direito
que entende cabível à hipótese, não apenas no sentido
pretendido pela parte. 2. Na hipótese, rever os
fundamentos do acórdão estadual para afastar a culpa
da promitente vendedora pela resolução do contrato
exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado
e adentrar no exame das provas e de cláusulas
contratuais, procedimentos vedados em recurso
especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 3. A
jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça
preleciona que é cabível a inversão da cláusula penal
moratória em favor do consumidor no caso de
inadimplemento do promitente vendedor,
consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no
prazo acordado. 4. **Nos casos de resolução do contrato
de promessa da compra e venda por culpa atribuída
ao promitente vendedor, os valores pagos pelos
compradores devem ser restituídos integralmente,
incluindo a comissão de corretagem.** Incidência da

Súmula nº 568/STJ. 5. O atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador, conforme entendimento firmado nesta Corte Superior. 6. Agravo interno não provido. (STJ, AgInt. no AResp. 2128645 RS, DJ de 1-3-2024, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva) (**destaquei em negrito**)

"Ocorreu julgamento com turma ampliada, na forma do art. 942 do CPC e o resultado foi de PROVIMENTO (4x1). Corretagem em incorporação imobiliária. Em princípio, por força de contrato e de precedentes do STJ, é válida a cláusula que transfere ao comprador de imóvel em construção o dever de pagar a comissão, ainda que a corretagem aconteça quando o interessado procura o stand de venda. Obrigatoriedade, contudo, de verificar, após subsequente distrato pelo inadimplemento da construtora quanto ao dever de iniciar a construção, a exigibilidade dessa verba, cuja gênese sempre foi o de aproximação produtiva. No contexto, surge mais adequado concluir que o negócio foi desfeito não pelo arrependimento do comprador, mas, sim, pela culpa contratual daquele que escolheu a equipe de corretores e transferiu encargo dele para o outro contratante, sabidamente vulnerável. Estivesse em pauta a rescisão do contrato pela culpa da construtora (fato incontroverso), na forma do art. 475 do CC, a restituição que é estabelecida das quantias pagas, inclui a corretagem (posição firme do STJ, como no AgInt. no AResp. 2128645RS, DJ de 1-3-2024), o que obriga decidir de forma semelhante. Provimento para julgar procedente a ação." (TJSP; Apelação Cível

1000855-68.2023.8.26.0191; Relator: Enio Zuliani;
Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do
Julgamento: 10/07/2024; Data de Registro: 10/07/2024)

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE
COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO
IMÓVEL. Alegação de caso fortuito decorrente da
pandemia de COVID-19. Inaplicabilidade. Setor de
construção civil reconhecido como atividade essencial
(Decreto nº 10.342/2020). Devolução integral dos
valores pagos, incluindo comissão de corretagem.
Aplicação da multa contratual e incidência de juros de
mora desde a citação. Sentença mantida. RECURSO
NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível
1010598-59.2022.8.26.0152; Relator (a): Fatima
Cristina Ruppert Mazzo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de
Direito Privado; Foro de Cotia - 1ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 12/11/2024; Data de Registro: 12/11/2024)

Nesse sentido, a devolução da corretagem faz parte do
retorno das partes ao status quo ante quando a rescisão do contrato se dá por
inadimplemento da promitente vendedora.

Por fim, quanto aos danos morais, embora compreensível
o desconforto do autor diante da frustração da expectativa quanto ao imóvel
adquirido, tal circunstância não configura dano moral indenizável.

O mero descumprimento contratual e a consequente
necessidade de buscar a tutela jurisdicional para obter a rescisão do contrato e a
restituição dos valores pagos não representam, por si sós, violação aos direitos da
personalidade, mas sim um dissabor inerente às relações negociais.

Como ensina Antonio Jeová Santos, “o mero incômodo, o
desconforto, o enfado decorrentes de alguma circunstância, como exemplificados
aqui [na obra citada], e que o homem médio tem de suportar em razão mesmo do

viver em sociedade, não servem para que sejam concedidas indenizações”. (Dano Moral Indenizável, 2ª edição, Lejus, 1999).

No presente caso, não há elementos que evidenciem abalo moral que ultrapasse os limites do mero dissabor decorrente do inadimplemento. O autor não foi exposta a constrangimento público, não sofreu violação à sua honra, intimidade ou imagem e não houve qualquer situação que tenha comprometido sua dignidade de forma excepcional. Além disso, não se constata prejuízo de ordem psíquica ou emocional decorrentes do fato, tampouco riscos à sua segurança ou bem estar, de modo que a solução da controvérsia se dá estritamente no âmbito patrimonial, por meio da devolução dos valores pagos.

A jurisprudência é clara ao estabelecer que o mero inadimplemento contratual não é suficiente para gerar dano moral. Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que:

“(…) 2. O mero inadimplemento contratual por si só não enseja dano moral. Hipótese em que a recusa de cobertura deu-se em situação que não era de emergência, tendo sido o atendimento realizado por força de liminar, sem risco à vida ou à saúde do segurado. (...)” (EDcl. no REsp. nº 1243813- PR, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 28/06/2011)

Da mesma forma, esta Corte já afastou a condenação por danos morais em hipóteses semelhantes:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame Apelação contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos de rescisão contratual por atraso na entrega de imóvel, condenando as rés à restituição integral dos valores pagos, pagamento de cláusula penal

e ressarcimento de IPTU. A sentença também condenou ao pagamento de danos morais, que foi objeto de recurso. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) analisar a validade da rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel, (ii) a possibilidade de retenção de valores pagos, e (iii) a configuração de danos morais. III. Razões de Decidir 3. A rescisão contratual é válida, com devolução integral dos valores pagos, conforme a Súmula 543 do STJ, devido ao inadimplemento das vendedoras. 4. Não cabe retenção de valores pagos, pois a culpa pelo desfazimento do contrato é exclusiva das vendedoras. 5. Danos morais não configurados, pois o mero inadimplemento contratual não gera, por si só, direito à indenização por danos morais. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso parcialmente provido para excluir a condenação por danos morais. Tese de julgamento: 1. A rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel é válida, com devolução integral dos valores pagos. 2. Não cabe retenção de valores pagos em caso de culpa da vendedora. 3. O mero inadimplemento contratual não configura danos morais. [...] (TJSP; Apelação Cível 1005206-65.2016.8.26.0309; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2025; Data de Registro: 06/02/2025)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. PEDIDO JULGADO PARCIALMENTE PROCEDENTE. I. Caso em Exame. Ação de rescisão contratual em que o autor firmou compromisso de venda e compra de fração ideal de imóvel, com entrega prevista após assinatura do

contrato e pagamento inicial, o que não ocorreu. O autor pagou R\$ 13.600,00 e requer rescisão do contrato, restituição dos valores e indenização por danos morais. A sentença julgou parcialmente procedente, determinando a rescisão do contrato e a restituição dos valores pagos a serem apurados, com correção e juros, mas indeferiu o pedido de danos morais. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) a aplicação dos efeitos da revelia sobre a restituição dos valores pagos e (ii) a possibilidade de indenização por danos morais devido ao atraso na entrega do imóvel. III. Razões de Decidir. 3. A revelia gera presunção relativa de veracidade dos fatos, mas não obriga o juiz a decidir conforme o autor se houver elementos contrários nos autos. 4. O atraso na entrega do imóvel, por si só, não configura dano moral indenizável, conforme jurisprudência consolidada, a menos que haja violação a direito de personalidade, o que não foi demonstrado. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Não se aplicam os efeitos da revelia às questões de direito (art. 344, CPC/2015) ou a questões de fato que devem ser provadas por documentos, como no caso de pagamentos para aquisição de imóvel, sob pena de enriquecimento sem causa pela contumácia, não se aplicando a presunção de veracidade dos fatos alegados a pagamentos, a ser apurado em cumprimento, ou, se necessário, em liquidação de sentença. 2. O mero inadimplemento contratual não gera danos morais indenizáveis. Inaplicabilidade da da teoria do desvio de tempo produtivo. [...]. (TJSP; Apelação Cível 1013815-70.2023.8.26.0348; Relator (a): Alcides

Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/01/2025; Data de Registro: 21/01/2025)

Apelação Rescisão contratual - Cooperativa Habitacional que ingressa no ramo de incorporação e apesar de celebrar contrato de adesão com mutuário, em 2013, não prova que terminou a construção e colocou a disposição do autor a unidade que lhe foi prometida Inadimplemento culposo e falha na prova do fato excludente que autorizam a aplicação do CDC e não de legislação própria das cooperativas Precedentes do STJ que recomendam a restituição integral Danos morais não configurados, por tratar-se de inadimplemento contratual providos. (TJSP; Apelação Recursos não Cível 1038242-36.2022.8.26.0100; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível 22ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/02/2024; Data de Registro: 02/02/2024)

Assim, não havendo prova de violação anormal aos direitos da personalidade do autor, não se justifica a condenação por danos morais, razão pela qual a sentença deve ser reformada para excluir essa condenação.

Diante do exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso da ré para excluir a condenação em danos morais, mantida, no mais, a sentença.

Deixo de majorar honorários de sucumbência na forma do entendimento exarado no tema repetitivo 1059, do STJ (*“A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação”).

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica