



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000390856**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003312-38.2023.8.26.0526, da Comarca de Salto, em que são apelantes ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e VINOCUR MAGNIFIQUE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., é apelado ROGER DE BRITO PINTO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

**VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Apelação Cível nº 1003312-38.2023.8.26.0526**

**Apelantes: Zatz Empreendimentos e Participações Ltda e Vinocur Magnifique  
Incorporação Imobiliária Spe Ltda.**

**Apelado: Roger de Brito Pinto**

**VOTO Nº 8547**

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA. SENTENÇA QUE CONDENOU A RÉ AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, DANOS MORAIS, ESTES FIXADOS EM R\$ 10.000,00, E À DEVOLUÇÃO DA TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA. APELAÇÃO DA PARTE RÉ CIRCUNSCRITA À INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.**

**DILATADO PRAZO (APROXIMADAMENTE 2 ANOS) QUE CARACTERIZA UMA SITUAÇÃO QUE NÃO SE PODE DIZER PREVISÍVEL, OU QUE POSSA SER JURIDICAMENTE QUALIFICADA COMO UM MERO ABORRECIMENTO. ATO ILÍCITO CARACTERIZADO. VALOR FIXADO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL.**

**SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA, COM A MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS DE ADVOGADO.**



## RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de **fls.218/222** que, nos autos da ação indenizatória fundamentada em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de indenização por lucros cessantes, por danos morais - estes no valor de R\$ 10.000,00 -, além da devolução do valor desembolsado a título de taxa de evolução da obra.

Alega a ré, em síntese, ser descabida a indenização por danos morais, pugnando pela redução do valor fixado a esse título, caso mantida a condenação.

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado.

## FUNDAMENTAÇÃO

**É de rigor o desprovimento ao recurso de apelação.**

A ré nada alega, neste recurso, sobre o atraso na entrega do empreendimento, limitando sua insurgência à indenização por danos morais que entende descabida.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não obstante a insurgência da parte ré, correta a fixação de indenização por danos morais, pois incontroverso que o atraso na entrega das obras atingiu período considerável (quase dois anos), gerando presumidos desconfortos, angústia, revolta e abalo emocional ao autor, decorrentes das surpresas negativas do projeto da aquisição do bem. Tal circunstância anormal, evidentemente, transcende os limites do mero aborrecimento cotidiano e atinge a esfera jurídica extrapatrimonial do autor, configurando, pois, dano moral indenizável.

O valor fixado na r. sentença a esse título revela-se adequado e suficiente e está condizente com os precedentes jurisprudenciais desta Corte em casos análogos, não comportando redução, uma vez que o valor atende tanto ao princípio da razoabilidade, quanto o da proporcionalidade.

Por meu voto, **nego provimento ao recurso apelação, mantida a r. sentença.**

Adota-se o regime de sucumbência tal como fixado na r. sentença, cuidando apenas de aqui aplicar o artigo 85, parágrafo 11, do CPC/2015 para majorar os honorários devidos ao patrono da parte autora de 10% para 15% sobre o valor da condenação.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE**  
**RELATOR**