



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000393128**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010811-14.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante/apelado ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, são apelados/apelantes FELIPE MAIA LAZARINI e DANILO MAIA DE BRITO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

**LUIZ EURICO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

***APELAÇÃO CÍVEL Nº 1010811-14.2024.8.26.0405***

***APELANTES/APELADO: ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES  
LTDA; FELIPE MAIA LAZARINI E OUTRO***

***ORIGEM: COMARCA DE OSASCO – 7ª VARA CÍVEL***

***RELATOR: Des. LUIZ EURICO***

***VOTO Nº 57.295***

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM COBRANÇA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - AUSÊNCIA DE ENTREGA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NO PRAZO ESTABELECIDO - AMBAS AS PARTES EXPERIMENTARAM GRANDES PREJUÍZOS ADVINDOS DA CRISE MUNDIAL DECORRENTE DA PANDEMIA DE COVID-19 - ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA ENVOLVENDO A DATA PREVISTA PARA A ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL - ENTENDIMENTO FIXADO NO JULGAMENTO DO IRDR Nº 0023203-35.2016.8.26.0000 E DO TEMA 996 PELO STJ - PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE LUCROS CESSANTES - MULTA MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES IMPOSSIBILIDADE DA CONDENAÇÃO CONJUNTA RESP Nº 1.498.484-DF E RESP Nº 1.635.428-SC - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO - RECURSOS NÃO PROVIDOS

Trata-se de ação declaratória cumulada com cobrança e indenização por danos materiais e morais, em decorrência de contrato de compra e venda de bem imóvel, parcialmente acolhida pela r. sentença de fls. 352/355, cujo relatório fica aqui incorporado, para o fim de: “condenar a ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes, calculada na proporção de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel (R\$269.112,20 fls. 26), sendo que a quantia deve ser atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça desde 27 de março de 2023

*(fls. 05), nos termos da fundamentação supra, com juros de mora de 1% ao mês contados desde a citação.”*

Inconformadas com a solução de primeiro grau, apelam as partes, buscando a reforma do julgado.

Recorre a ré *ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.* (fls. 369/392) aduzindo, em síntese, que a r. sentença merece modificação pois não há que falar em atraso de obra por parte da parte requerida ou abusividade na fixação de prazo condicionado ao financiamento. Sustenta que as cláusulas contratuais devem ser mantidas, pois representam livre vontade entre as partes. Por fim, refuta a configuração de lucros cessantes e alega que não pode ser penalizada por configuração de atraso na conclusão da obra, porquanto houve impactos severos causados pela. Desenvolve, nesta sede, os argumentos colocados à consideração do juízo, buscando o acolhimento das razões recursais.

Sustenta o autor em recurso adesivo (fls. 399/405), em suma, que deve ser reconhecida a configuração de danos morais indenizáveis, porquanto ficou perfeitamente caracterizado pelo prejuízo sofrido devido à demora para entrega do imóvel. Trouxe entendimentos jurisprudenciais, buscando a reforma do julgado nesse sentido.

Recursos regularmente processados, com contrariedades (fls. 409/414 e 418/437).

***É o relatório.***

Trata-se de ação declaratória cumulada com cobrança e indenização por danos materiais e morais por atraso na data da entrega de empreendimento imobiliário, decorrente do contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel em construção firmado entre as partes.

Em sede recursal, questiona a parte requerida a configuração de atraso na entrega do empreendimento negociado entre as partes, haja vista que de acordo com o instrumento celebrado entre as partes o prazo se inicia com a contratação do financiamento individual. Por seu turno, em sede de apelação

adesiva a parte requerente insiste na caracterização de dano moral indenizável diante da situação narrada nos autos.

As partes celebraram um compromisso de compra e venda de um imóvel, sendo certo que o prazo da entrega não foi cumprido.

A questão se fundamenta em inadimplemento contratual, que acarretou prejuízo ao autor na medida em que implicou diminuição do patrimônio na condição de compromissário comprador.

No caso concreto, o atraso restou incontroverso e representa inadimplemento de obrigação essencial do empreendedor imobiliário, do qual decorre o dever de ressarcir os prejuízos causados ao autor adquirente.

Ademais, diante da aplicabilidade das regras do Código de Defesa do Consumidor no caso em tela, não se mostra cabível o condicionamento do prazo de entrega do imóvel a prazo após a assinatura do contrato de financiamento. Tal estipulação se configura como abusividade contratual, devendo prevalecer o prazo previamente pactuado e mais benéfico ao consumidor no caso concreto.

Pesa sobre a questão, ainda, o Tema de Repercussão Geral 996 fixado pelo STJ, pois a forma de se contratar o prazo para entrega do imóvel, na aquisição de unidades autônomas, em construção, deve ser estabelecido de forma clara e expressa, sendo certo que não poderá estar vinculado o seu termo inicial a contar da data da assinatura do contrato de financiamento bancário entre o promitente comprador (autores) e o agente financeiro.

Diante desse quadro, tendo os réus incorrido em mora, são responsáveis pelos prejuízos a que deram causa com a privação de percepção que teria o autor auferido se o imóvel tivesse sido entregue no prazo ajustado.

Há entendimento consolidado neste Tribunal de haver uma presunção de danos materiais em caso de atraso na entrega do imóvel, conforme *Súmula 162*: “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.”

No entanto, não há como a requerida ser condenada

ao pagamento de multa moratória e ao mesmo tempo ser condenada ao pagamento indenizatório pelos lucros cessantes, em atenção ao entendimento sedimentado pela Corte Superior em sede de recursos repetitivos (Tema 970, REsp nº 1.498.484-DF e REsp nº 1.635.428-SC), conforme abaixo transcrito:

“RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESAO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes. 2. No caso concreto, recurso especial não provido.”

Ademais, a pandemia do coronavírus (Covid-19) não implica, por si, no afastamento da obrigação de cumprir o disposto no contrato ou na automática revisão do contrato, uma vez que a crise mundial decorrente da pandemia gerou inúmeras dificuldades financeiras para os agentes da economia, tendo igualmente atingido tanto a autora como a requerida de forma negativa.

Portanto, a par da crise sanitária que se instalou, não se afastou do dever de boa-fé contratual, que pudesse alterar as obrigações

contratuais livre e previamente assumidas pelas partes contratantes.

De outra parte, alegada hipótese de inadimplemento contratual da requerida, em si, não gera abalo moral. Não foi demonstrado que a conduta da ré tenha exposto o autor a qualquer situação vexatória ou de desrespeito de ordem pessoal, a ensejar o pedido de condenação a este título.

Não se discute que atualmente o dano moral deva ser indenizado, porém, a ocorrência dos incidentes narrados nos autos não oferecem suficiente fôlego para que se detecte “situação constrangedora extraordinária”, hábil a expor seriamente a honra subjetiva do Autor ou a propiciar sentimento exacerbado, que traduza ataque a predicados subjetivos de sua personalidade.

Assim, a par de eventuais transtornos e dissabores experimentados pelo Autor, a conduta da ré não pode ser entendida como ensejadora de abalo de ordem moral, sob pena de qualquer fato contraditório ser considerado como dano indenizável.

Por corolário, sob nenhum ângulo podem vingar os apelos, preservada a conclusão adotada pelo juízo, bem assim os fundamentos de análise e valoração dos elementos de prova.

Diante do exposto, nego provimento aos recursos, majorando os honorários advocatícios de 10% para 12% sobre o valor da sucumbência da parte, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

**LUIZ EURICO**  
**RELATOR**