



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000397915

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014148-09.2023.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que são apelantes ANDRESSA BUENO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e MATHEUS DA COSTA SANTOS, são apelados GUARUJÁ 232 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE. LATDA. e LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1014148-09.2023.8.26.0223

Apelantes: Andressa Bueno da Silva e Matheus da Costa Santos

Apeladas: Guarujá 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Comarca: Guarujá - 2ª Vara Cível

Magistrada de origem: Gladis Naira Cuvero

Voto nº 12456

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NÃO ENTREGA DE CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA E VENDA. **RECURSO PROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

1. O caso envolve ação cominatória cumulada com pedido de indenização por danos morais ajuizada por adquirentes de lote, diante da inércia das rés em formalizar o contrato definitivo, apesar do pagamento substancial do preço e de tentativas extrajudiciais. No curso do processo, as rés apresentaram documento que, segundo os autores, não corresponde ao pactuado. A sentença reconheceu o adimplemento, extinguiu o pedido cominatório e julgou improcedente o indenizatório, ensejando a apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Discute-se: (i) se a entrega parcial de documentos supre a obrigação contratual de fornecer o contrato definitivo com a documentação complementar prevista na proposta; e (ii) se a omissão injustificada configura dano moral indenizável.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A proposta prevê a formalização do contrato definitivo no prazo de até 60 dias após a averbação do loteamento.

4. A documentação apresentada não contém cláusula de entrega do bem nem foi acompanhada dos documentos essenciais à formalização da avença.

5. Reconhecida a maturidade da causa, é cabível o julgamento imediato do mérito, nos termos do art. 1.013, § 3º, III, do CPC.

6. A conduta omissiva, prolongada e injustificada, aliada à insegurança jurídica e ao tratamento desigual em relação a outros consumidores, justifica a reparação por danos morais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso provido.

Tese de julgamento: "1. A entrega parcial de documentos, sem cláusula contratual essencial e sem documentação complementar, não configura cumprimento da obrigação de formalização do contrato definitivo. 2. A omissão prolongada e injustificada do fornecedor, com insegurança jurídica e violação à boa-fé objetiva, autoriza a indenização por danos morais."

Dispositivos citados: CF, art. 5º, V, X; CPC, arts. 485, VI; 487; 489, §1º, IV; 85, §2º; 1.013, § 3º, III; 1.025; CDC, art. 6º, III, VI; CC, arts. 186, 927, 944, 945.

Jurisprudência citada: STJ, REsp 1.909.451/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 13/04/2021; Súmulas 54 e 362.

1. Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 391/396), mantida à fl. 414, que assim dispôs:

"Postas estas considerações fáticas e jurídicas, JULGO EXTINTA a presente ação, na parcela referente à obrigação de fazer de apresentação do contrato, nos termos do artigo 485, inciso VI do Código de Processo Civil. E, na parcela referente ao pleito de reparação de danos morais JULGO IMPROCEDENTE, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Na parcela referente à obrigação de fazer, porque a apresentação ocorreu nos autos, passível a condenação da parte requerida em sucumbência, nos termos do artigo 85, §2º do Código de Processo Civil em 10% (dez por cento) do valor da causa. Na parcela referente ao pleito de reparação de danos, condeno a parte autora no pagamento das custas e honorários advocatícios em favor do patrono da parte contrária que fixo em 10% (dez por cento) do valor da causa, nos termos do artigo 85, §2º do Código de Processo Civil, diante do grau de zelo do patrono, da natureza de notória repetição das petições referentes à lide e da pouca

complexidade técnica e instrutória da lide. Cumpra-se os termos dos §§2º e 3º do artigo 98 do Código de Processo Civil (condição suspensiva de exigibilidade dos honorários devidos por parte beneficiária dos benefícios da gratuidade), se o caso.”

Em suas razões **(fls. 417/426)** os autores sustentam **(i)** que o contrato apresentado não corresponde ao efetivamente pactuado, pois não contempla cláusula de entrega do lote nem os documentos obrigatórios, como a certidão de matrícula e o termo de ajuste e consentimento; **(ii)** indevida extinção do pleito cominatório, pois a obrigação persiste e não foi satisfeita; **(iii)** que a sentença foi omissa quanto aos pedidos complementares formulados na réplica, referentes à correção contratual, atualização de endereços e esclarecimentos documentais; **(iv)** o julgamento deve ser ampliado para exame do mérito, nos termos do art. 1.013, § 3º, do CPC; **(v)** o descumprimento contratual e a postura das rés configuram prática abusiva, justificando a condenação por danos morais. Ao final, requerem: **(i)** o reconhecimento do inadimplemento e a condenação das rés à entrega do contrato definitivo com cláusula de entrega do lote e demais documentos obrigatórios; **(ii)** a procedência dos pedidos complementares formulados na réplica; **(iii)** a condenação ao pagamento de indenização por danos morais; **(iv)** inversão do ônus de sucumbência.

Contrarrazões apresentadas **(fls. 446/455)**.

É o relatório.

2. O caso envolve ação cominatória cumulada com pedido de indenização por danos morais ajuizada por ANDRESSA BUENO DA SILVA e MATHEUS DA COSTA SANTOS com o objetivo de compelir as rés GUARUJÁ 232 EMPREENDIMENTOS e LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO a entregarem o contrato definitivo referente à aquisição do lote nº 14, quadra 56, do empreendimento “ComViva Parque da Enseada”, situado no município de Guarujá/SP, objeto da proposta firmada em 19/06/2021 **(fls.**

44/45). Alegam que, apesar do pagamento substancial do preço e de sucessivas tentativas extrajudiciais, o contrato não foi formalizado nos moldes pactuados, ausente cláusula de entrega do lote e documentação complementar essencial.

Durante o trâmite do processo, as rés apresentaram documentos **(fls. 285/286)**, os quais foram considerados pela Magistrada suficientes para caracterizar o cumprimento da obrigação de fazer, ensejando a extinção do feito quanto ao pedido cominatório, além da improcedência do pedido indenizatório, o que motivou a interposição do presente recurso.

O recurso comporta provimento.

A proposta de compra e venda apresentada nos autos **(fls. 44/45)** prevê, de forma expressa, na Cláusula 3.2, que o contrato definitivo será entregue no prazo de até 60 dias contados da averbação do loteamento:

“CLÁUSULA 3.2 – O CONTRATO DEFINITIVO será entregue ao ADQUIRENTE no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da averbação do loteamento, desde que estejam cumpridas todas as condições da proposta.”

Contudo, transcorrido período superior a dois anos da assinatura da proposta, a formalização contratual não se concretizou de modo regular e completo.

A documentação apresentada pelas rés **(fls. 285/286)**, considerada suficiente na origem para caracterizar o cumprimento da obrigação de fazer, não atende integralmente aos termos assumidos na proposta. O instrumento não contempla cláusula expressa sobre a entrega

do lote e foi juntado desacompanhado dos documentos essenciais à formalização do contrato e à garantia da segurança jurídica, como a certidão de matrícula atualizada e o termo de ajuste e consentimento mencionados pelos autores. Tais omissões comprometem a transparência contratual e violam os deveres de informação e boa-fé objetiva, previstos no art. 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor.

Logo, a extinção do feito com base na suposta perda superveniente do interesse processual revela-se, portanto, indevida. A obrigação de fazer não foi cumprida de forma adequada e permanece exigível. Considerando que a controvérsia é estritamente documental, e que ambas as partes tiveram plena oportunidade de manifestação sobre o objeto litigioso, o processo encontra-se em condições de imediato julgamento, nos termos do art. 1.013, § 3º, III, do Código de Processo Civil.

Conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça, é admissível o julgamento direto do mérito pelo tribunal, sem necessidade de retorno à instância de origem, quando *“ambas as partes tiveram oportunidade adequada de debater a questão de mérito que será analisada”* (REsp 1.909.451/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 13/04/2021). Ausente qualquer elemento novo ou surpresa processual, o prosseguimento direto do julgamento assegura a efetividade da tutela jurisdicional e preserva o contraditório.

Reconhecido o inadimplemento, impõe-se o acolhimento do pedido de obrigação de fazer, para determinar que as rés entreguem aos autores o contrato definitivo de compra e venda com cláusula expressa acerca da entrega do lote, bem como os documentos complementares necessários à formalização da avença, notadamente a certidão de matrícula atualizada e o termo de ajuste e consentimento.

Devem ser acolhidos, ainda, os pedidos

complementares formulados na réplica (**fl. 323**), que se limitam à retificação de dados constantes da proposta, à atualização de informações e à apresentação de documentos, constituindo providências acessórias à obrigação principal e diretamente vinculadas à sua efetivação. Tais requerimentos não representam inovação indevida da demanda, tampouco alteram a causa de pedir.

No tocante ao pedido de indenização por danos morais, a conduta das rés caracteriza violação aos deveres de boa-fé objetiva e equilíbrio contratual. A demora injustificada na entrega do contrato, somada às respostas evasivas às diversas tentativas de solução extrajudicial (**fls. 34/56 e 274/290**), sem qualquer justificativa plausível, gerou incerteza jurídica e frustração aos autores, extrapolando o mero inadimplemento e evidenciando conduta negligente, com repercussões na esfera extrapatrimonial. Os autos também demonstram tratamento desigual em relação a outros consumidores, que obtiveram a formalização contratual em prazo substancialmente inferior (**fl. 290**). Essas circunstâncias, somadas à insegurança jurídica decorrente da ausência de contrato válido, configuram violação relevante aos direitos da personalidade, apta a justificar a compensação pelos danos morais sofridos.

Na hipótese, a fixação da indenização em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) para cada autor mostra-se proporcional ao dano experimentado e adequada às circunstâncias do caso, observando-se os critérios de razoabilidade e os objetivos compensatório e pedagógico da condenação.

A responsabilidade civil das rés decorre da conduta omissiva ilícita, nos termos dos arts. 186 e 927 do Código Civil, e da violação dos deveres de transparência e informação nas relações de consumo (art. 6º, VI, do Código de Defesa do Consumidor). A indenização fixada observa os parâmetros de proporcionalidade previstos nos arts. 944 e

945 do Código Civil, bem como os direitos fundamentais à reparação por danos morais assegurados nos incisos V e X do art. 5º da Constituição Federal.

Diante da procedência dos pedidos, impõe-se a inversão das verbas sucumbencial e honorária, nos termos do art. 85, § 2º do CPC.

3. Isto posto, **dá-se provimento** ao recurso para **(i)** reconhecer o inadimplemento contratual e determinar que as rés entreguem aos autores o contrato definitivo de compra e venda do lote nº 14, quadra 56, com cláusula de entrega do lote e os documentos complementares previstos na proposta, inclusive certidão de matrícula atualizada e termo de ajuste e consentimento; **(ii)** acolher os pedidos complementares da réplica (fl. 323), relativos à atualização de dados, retificação de informações e fornecimento de documentos vinculados à formalização do contrato; **(iii)** condenar as rés ao pagamento de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a cada autor, a título de danos morais, com correção monetária desde a publicação do acórdão (Súmula 362/STJ) e juros de mora da citação (Súmula 54/STJ); **(iv)** inverter os ônus da sucumbência, condenando as rés ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Anota-se, por fim, que foram devidamente enfrentadas todas as questões suscitadas, para fins de prequestionamento (arts. 489, §1º, IV, e 1.025 do Código de Processo Civil).

Fernando Marcondes
Relator