



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398804

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1052826-04.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante LETICIA SILVA BARBOSA, é apelado VITTA RESIDENCIAL S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1052826-04.2023.8.26.0576

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – 9ª VARA CÍVEL

APELANTE: LETICIA SILVA BARBOSA

APELADA: VITTA RESIDENCIAL S/A

JUIZ SENTENCIANTE: DR. ALEXANDRE ZANETTI STAUBER

VOTO Nº 7444

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente em parte ação indenizatória, condenando a ré ao pagamento de lucros cessantes por atraso na entrega do imóvel. A sentença afastou o pedido de indenização por danos morais. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em (i) verificar a possibilidade de indenização por danos morais devido ao atraso na entrega do imóvel e (ii) a majoração da verba honorária fixada em favor do patrono da autora. Razões de Decidir: A autora não especificou os vícios construtivos, apresentando alegações genéricas e fotos repetidas em outras demandas, o que não justifica indenização por danos morais. O atraso na entrega do imóvel foi de aproximadamente um mês, não configurando dano moral, pois não houve demonstração de abalo excepcional ou sofrimento intenso. Dispositivo e Tese: Dá-se provimento em parte ao recurso para majorar a verba honorária devida ao patrono da autora para R\$ 1.200,00. Tese de julgamento: 1. O atraso na entrega do imóvel, mesmo com prazo de tolerância, configura inadimplemento contratual. 2. O mero atraso, sem circunstâncias excepcionais, não configura dano moral indenizável.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 245/266), interposto por **LETÍCIA SILVA BARBOSA**, em face da r. sentença (fls. 218/230, integrada a fls. 242) que julgou procedente em parte **AÇÃO INDENIZATÓRIA** movida em face de **VITTA RESIDENCIAL S/A**, condenando a ré ao pagamento de lucros cessantes arbitrados em 1% por mês de atraso, *pro rata die*, sobre o valor do contrato, no período compreendido entre 28/08/2023 e 30/09/2023. Em razão da sucumbência recíproca, a ré foi condenada ao pagamento das custas, despesas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação, e a autora foi condenada ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atribuído ao pedido rejeitado.

Em suas razões recursais a apelante requer a reforma da parte da sentença que afastou o pedido de condenação da apelada ao pagamento de indenização por danos morais, sustentando que, a fim de não incorrer em mora pelo atraso na entrega das chaves, a ré entregou o imóvel sem que as áreas comuns estivessem prontas e acabadas, ausentes os requisitos mínimos de segurança e habitabilidade. Ressaltou os caracteres reparatório e punitivo da indenização por danos morais, bem como a necessidade de se compensar o desvio do tempo útil do consumidor. Afirmou, ainda, que a verba honorária fixada em favor do seu patrono, no patamar de 10% do valor da condenação, equivale a, apenas, R\$ 150,00, o que é insuficiente para remunerar o trabalho exercido pelo advogado, razão pela qual deve ser majorada, nos termos do art. 82, § 8º, do Código Processo Civil, para R\$ 2.500,00.

Contrarrazões a fls. 270/281.

Recurso tempestivo e sem preparo, tendo em vista a apelante ser beneficiária da justiça gratuita (fls. 90).

Apelação distribuída inicialmente para o Desembargador Viviani Nicolau em 30/01/2025, transferida para este Relator em 07/02/2025.

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de demanda na qual a autora requer o recebimento de indenização por danos materiais e morais sob a alegação de que o imóvel por ela adquirido foi entregue com atraso, inacabado e com severos vícios

construtivos. O juízo *a quo*, por meio da sentença ora recorrida, condenou a ré ao pagamento de lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do imóvel, tendo afastado o pedido de reparação por danos morais. Como a ré não apelou da sentença, a controvérsia recursal reside, apenas e tão somente, na questão relativa à existência, ou não, de danos extrapatrimoniais, bem como no que diz respeito ao pedido de majoração da verba honorária devida ao patrono da autora.

Com relação ao pedido de indenização por danos morais, cumpre ressaltar que, conforme constou na sentença recorrida, a autora não indicou de forma específica os supostos vícios construtivos, tendo se limitado a juntar fotos relativas ao término das obras e a alguns pontos de reparo. Relevante, ademais, a constatação de que o patrono da autora ingressou, no mesmo juízo, com diversas demandas relativas ao referido empreendimento, nas quais foram apresentadas as mesmas fotos e argumentações, o que demonstra o caráter genérico das alegações autorais.

No que diz respeito ao atraso na entrega do imóvel, é incontroverso que a unidade foi disponibilizada aproximadamente um mês após o término do prazo previsto, já considerado o período de tolerância de 180 dias estipulado em contrato. Tal fato, ao contrário do quanto sustenta a autora, não acarreta maiores consequências além do desconforto pela espera, o que não é suficiente para causar danos morais, os quais são cabíveis apenas para situações mais graves, quando resta evidente que o atraso na entrega da obra desbordou do mero prejuízo material.

Nessa conformidade, este Egrégio Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso de Apelação nº 1000430-10.2014.8.26.0562, Relator o Desembargador Enio Zuliani, assim se pronunciou a respeito do tema: “*O Tribunal admite, em casos excepcionais, indenização por dano moral em caso de atraso de obra. A matéria é polêmica e não divide a opinião dos colegas quando o atraso é inexpressivo ou de meses que, somados, não atingem um ano. No presente caso houve um atraso de 08 meses, o que não configura ofensa aos direitos da personalidade (art. 5º, V e X, da CF)*”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em igual sentido, precedente envolvendo o mesmo empreendimento:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSOS DESPROVIDOS. I. Caso em Exame: Ação indenizatória em que a parte autora adquiriu unidade habitacional da ré, com alegação de atraso na entrega do imóvel. A sentença condenou a ré ao pagamento de indenização por atraso na entrega, mas julgou improcedente o pedido de danos morais. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a responsabilidade da ré pelo atraso na entrega do imóvel e (ii) a possibilidade de indenização por danos morais devido ao atraso. III. Razões de Decidir: 3. A pandemia de Covid-19 não justifica o atraso, pois a construção civil foi considerada atividade essencial. 4. O atraso na entrega do imóvel configura inadimplemento contratual. O atraso foi de pouco mais de um mês após o término do período de tolerância, não sendo suficiente para caracterizar dano moral, pois não houve demonstração de abalo excepcional ou sofrimento intenso que extrapolasse o mero aborrecimento cotidiano. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recursos desprovidos. Tese de julgamento: 1. O atraso na entrega do imóvel, mesmo com prazo de tolerância, configura inadimplemento contratual. 2. O mero atraso, sem circunstâncias excepcionais, não configura dano moral indenizável. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, arts. 2º e 3º. Código de Processo Civil, art. 485, VI; art. 85, §8º; art. 98. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1001379-23.2022.8.26.0281, Rel. Carlos Alberto de Salles, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 22.08.2023. TJSP, Apelação Cível 1000953-11.2022.8.26.0281, Rel. Claudia Menge, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 25.05.2023. AgInt no REsp n.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1.483.515/DF, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 05.11.2024. (TJSP; Apelação cível nº 1060830-30.2023.8.26.0576; Relatora: Mônica de Carvalho; 1ª Câmara de Direito Privado; J. em 09.04.2025).

No que diz respeito à verba honorária devida ao patrono da autora, vale observar que, nos termos do art. 85, § 8º do Código de Processo Civil, “nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º”.

No caso em tela, considerando que o valor do contrato é de R\$ 145.027,72 e que a ré deverá pagar lucros cessantes de 1% em decorrência do atraso de apenas de um mês, a fixação em 10% sobre o valor da condenação (aproximadamente R\$ 1.450,00), ainda que atualizado, se mostra, realmente, diminuta, devendo a verba honorária ser majorada de acordo com a regra do art. 85, § 8º do Código de Processo Civil. Assim, considerando o grau de complexidade da causa, e, ainda, que o feito não demandou dilação probatória, o arbitramento da verba honorária em R\$ 1.200,00 afigura-se razoável e proporcional.

De rigor, portanto, a reforma em parte da r. sentença apenas para majorar o valor da verba honorária devida ao patrono da autora para o montante de R\$ 1.200,00.

Daí por que, ante todo o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO EM PARTE AO RECURSO.**

MARIO CHIUHITE JUNIOR
Relator