



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403444

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000407-40.2024.8.26.0198, da Comarca de Franco da Rocha, em que é apelante SONIA BATISTA DE SOUSA, são apelados TRINTA E CINCO FRANCO DA ROCHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e GER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 27 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000407-40.2024.8.26.0198.

Apelante: **Sônia Batista de Sousa.**

Apelados: **Trinta e Cinco Franco da Rocha Empreendimento Imobiliário Spe Ltda e outro.**

Comarca: Franco da Rocha - 1ª Vara Cível.

Magistrado: **Leonardo Delfino.**

V O T O N° 13804

CIVIL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. ALEGADO ATRASO NA ENTREGA. CONTRATO PREVENDO PRAZO DE 36 MESES COM TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. ENTREGA QUE, A PARTIR DO TERMO INICIAL DEFINIDO NA PETIÇÃO INICIAL, NÃO EXCEDEU AO QUANTO FOI AJUSTADO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS QUE, POR SI SÓ, NÃO ENSEJAM DANO MORAL INDENIZÁVEL.

1. O contrato previu prazo para conclusão da obra de 36 meses, com tolerância de 180 dias. Referidos marcos, se considerada a data da contratação aludida na vestibular, remete à conclusão de que a entrega foi tempestiva, inexistindo inadimplemento.

2. Os vícios construtivos não ensejam danos morais *in re ipsa*, não se constatando dos autos transtornos que, excedendo aqueles inerentes ao inadimplemento contratual, importem ofensa aos direitos da personalidade.

3. Recurso improvido.

1. Trata-se de ação de reparação de danos que **SONIA BATISTA DE SOUSA** promove em face de **TRINTA E CINCO FRANCO ROCHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e GER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, julgada improcedente pela r. sentença de fls. 439/441, cujo relatório se adota, condenada a autora ao pagamento das custas e despesas do processo, bem assim em verba honorária sucumbencial arbitrada em 10% sobre o valor atualizado da causa, observado o disposto no art. 98, § 3º, CPC.

Apela a autora, ao fundamento de que a data prevista para entrega do imóvel coincide com o “*habite-se*”, previsto para o dia 23/10/2022, conforme quadro resumo (fls. 278). Aduz que, como a

requerida entregou o imóvel apenas em setembro de 2023, deve responder pelos efeitos do inadimplemento, pois, mesmo considerando os 180 dias de tolerância, o termo final ocorreu em abril de 2023. Sustenta que a forma como ocorreu a entrega, com vícios estruturais, remete à existência de dano moral indenizável.

Processado o recurso sem preparo (a apelante é beneficiária da gratuidade judiciária) e com contrarrazões.

É o relatório.

2. Pretende a autora ser indenizada por atraso na entrega de unidade habitacional, alegando ter firmado contrato em **maio de 2020**, com entrega apenas em **setembro de 2023**, portanto, com 13 meses de atraso.

Tomando-se, contudo, referidos marcos temporais, decorrência do princípio da adstrição, os 36 meses previsto no quadro resumo (fls. 111/113), associado aos 180 dias de tolerância (cláusula 5.6, fls. 313), remetem a um termo final para **outubro de 2023**, tal como calculado pelo d. Magistrado de origem. Referida exegese já foi apreciada por esta c. Câmara de Direito Privado em situação parelha:

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de indenização. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Alegação de entrega da unidade com atraso, a justificar lucros cessantes. Cláusula que vinculou a entrega do bem à assinatura do financiamento que se afigura abusiva neste particular, nos termos do entendimento do Col. STJ, quando do julgamento do Tema 996. Prazo de 36 meses previsto no pacto, contudo, que não é abusivo e, ainda que computado a partir da assinatura da compra e venda, não decorreu. Atraso não verificado, descabidos lucros cessantes. Pretensão de indenização por danos morais em razão de danos em área comum do empreendimento. Situação narrada que não enseja danos morais, mas, eventualmente, ressarcimento material, a ser deduzido em demanda própria, cuja legitimidade ativa é do condomínio. Sentença mantida. Recurso a que se nega

provimento.¹

APELAÇÃO – COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Sentença de improcedência. Imóvel entregue dentro do prazo contratual. Insurgência. Descabimento. Não houve o alegado atraso, como se pode auferir no contrato de fls. 231/239, assinado em novembro de 2020. O instrumento indica um prazo de 36 meses para entrega, ainda com um prazo de carência de 180 dias. Portanto, como descrito na sentença recorrida o prazo final para entrega seria maio/2024. Logo, não há que se falar em qualquer dano provocado por atraso, já que o imóvel em questão foi entregue em agosto/2023. Sentença mantida por seus próprios fundamentos – Art. 252 do RITJSP. RECURSO DESPROVIDO.²

Ressalte-se que o quadro resumo transcrito nas razões recursais (fls. 446) se refere a instrumento firmado com pessoas distintas.

Os danos morais, tal como assinalado no mesmo precedente, não foram demonstrados, pois o mero inadimplemento contratual remete à possibilidade de composição dos prejuízos materiais, sem a descrição de um *plus* do qual se possa inferir qualquer ofensa aos direitos da personalidade.

Desprovido o recurso, eleva-se a verba honorária sucumbencial em 2% sobre a base de cálculo eleita em primeiro grau, observada a condição imposta no art. 98, § 3º, CPC.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

¹ TJSP; Apelação Cível 1000387-49.2024.8.26.0198; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franco da Rocha - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2025.

² TJSP; Apelação Cível 1000420-39.2024.8.26.0198; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franco da Rocha - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025.