



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403867

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006466-54.2023.8.26.0400, da Comarca de Olímpia, em que é apelante ALBERTO JOSÉ GOMES DE OLIVEIRA, é apelado SONHO MEU – OLÍMPIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (REVEL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1006466-54.2023.8.26.0400

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antônio Carlos Santoro Filho

Apelante: Alberto José Gomes de Oliveira

Apelada: Sonho Meu – Olímpia Empreendimento Imobiliário Spe Ltda

Comarca: 1ª Vara Cível da Comarca de Olímpia

Voto nº 529

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. NULIDADE CONTRATUAL. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame.

1. Ação declaratória de nulidade contratual cumulada com suspensão de pagamentos e indenização por danos materiais e morais. O autor adquiriu lote de empreendimento imobiliário, no qual o contrato não estabelece a previsão de entrega. Passados quatro anos da assinatura do instrumento, as obras sequer foram iniciadas. Pagamento parcial realizado. Pedido de nulidade do contrato, restituição dos valores pagos e indenização por danos morais.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em verificar: (i) a possibilidade de indenização por danos morais devido ao inadimplemento contratual e (ii) a majoração dos honorários sucumbenciais.

III. Razões de Decidir.

3. O descumprimento contratual, aliado à ausência de início das obras após 4 anos da assinatura do instrumento negocial, bem como a falta de informação sobre o prazo de entrega do empreendimento constituem circunstâncias aptas à caracterização do dano moral, superando o mero aborrecimento.

4. A majoração dos honorários sucumbenciais é justificada pelo proveito econômico obtido e a necessidade de remuneração adequada do trabalho do advogado.

IV. Dispositivo e Tese.

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. O descumprimento contratual que frustra expectativas legítimas pode ensejar indenização por danos morais. 2. A majoração dos honorários sucumbenciais deve considerar o proveito econômico e a complexidade da causa.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo autor, em face da r. sentença de fls. 75/77 – integrada a fls. 84/85 -, cujo relatório se adota,

que julgou parcialmente procedente a ação de nulidade contratual c/c suspensão de pagamentos c/c indenização por danos materiais e morais.

Sustenta o autor, em sua irresignação, fazer jus também à indenização por dano moral pleiteada, por ter sido vítima de fraude perpetrada pela ré. Requer, ainda, a majoração dos honorários sucumbenciais.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 96/97), anotada a ausência de contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO.

Respeitado o entendimento do MM. Juízo *a quo*, o recurso comporta provimento.

Cuida-se de ação de nulidade contratual cumulada com suspensão de pagamentos e indenizatória por danos materiais e morais; funda-se em “*termo de adesão à sociedade em conta de participação*”, pelo qual, ao fim, o autor adquiriu lote do empreendimento imobiliário denominado “sonho meu”, localizado na cidade de Olímpia-SP; acabou firmado em 29.10.2019 ao valor de R\$ 19.195,00; diz que as obras sequer foram iniciadas, inexistindo previsão contratual quanto à previsão de entrega do empreendimento; anota realizado, desde a celebração do contrato, o pagamento de R\$ 4.804,92; pede, na esteira, seja declarada a nulidade do negócio jurídico, com restituição do volume desembolsado, além de reparação por danos morais.

No caso em exame, o autor volta-se contra o capítulo da sentença que rejeitou o pleito de indenização por danos morais, decorrentes do inadimplemento contratual, insurgindo-se, ainda, quanto ao valor fixado à título de honorários sucumbenciais.

Pois bem.

No que diz respeito ao dano moral, não se desconhece o entendimento jurisprudencial do c. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que,

via de regra, o simples descumprimento contratual não gera danos morais. Todavia, existem hipóteses que se excepcionam e se distinguem dos preceitos orientadores do mencionado entendimento, pois as circunstâncias fáticas revelam que o desrespeito à regra contratual atingiu certa gravidade, ao ponto de configurar ilícito contratual e desta forma ocasionar o dano moral.

No caso dos autos, a conduta desidiosa da ré ao faltar com o dever de informação para com os consumidores a respeito do prazo de entrega do empreendimento frustrou a legítima expectativa na aquisição da unidade em questão, superando os limites do mero aborrecimento. Até porque, *passados mais de quatro anos da assinatura do contrato, a demandada sequer comprovou nos autos o início da empreitada.*

Como é cediço, o negócio jurídico perfaz um espaço de cooperação e respeito com vistas ao adimplemento. Sua celebração implica a estabilização de legítimas expectativas por parte dos negociantes a respeito do cumprimento do firmado, preceito ético ao qual devem ajustar suas condutas no processo obrigacional e que, no caso em questão, fora manifestamente negligenciado pela apelada.

Supera em muito os meros dissabores do dia a dia a situação de incerteza pela qual passou o autor, que, depois de adimplir pontualmente parte das prestações avençadas, suportou a interminável imprevisão da data de entrega do imóvel – que não foi informada pela requerida –, para enfim verificar que a obra sequer chegou a ser iniciada, após 4 anos da assinatura do contrato.

É evidente, portanto, a repercussão negativa gerada pelos fatos em discussão ao autor, devendo a apelada, portanto, ser responsabilizada.

No que concerne ao valor a ser fixado a título de dano moral, deve ser adequado ao caso concreto, considerando a gravidade da ofensa e a repercussão dos fatos na esfera pessoal da parte autora.

Assim, mostra-se razoável o arbitramento no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo tal quantia proporcional ao grau de violação dos direitos da personalidade verificado no caso concreto. O montante atende à dupla

função da condenação por dano moral, tanto compensatória quanto punitivo pedagógica, buscando não apenas reparar o prejuízo sofrido, mas também desestimular condutas semelhantes por parte do ofensor, sem, contudo, resultar em enriquecimento indevido da parte ofendida.

Nesse sentido:

RESOLUÇÃO CONTRATUAL. Termo de contrato e adesão para aquisição de quota parte de terreno destinado à construção de moradia popular. Inadimplemento da associação ré, que sequer deu início às obras no terreno. Início das obras condicionado à formalização de Convênio com a C.D.H.U. e a Prefeitura Municipal de Dracena, que não se realizou. Sentença reformada. Prescrição afastada. Princípio da actio nata. Precedentes. Julgamento do mérito da lide. Ré revel. Cabimento da resolução do contrato, com restituição das quantias pagas. Passados mais de dez anos da celebração do contrato, as obras sequer foram iniciadas. Inadimplemento imputável a ré. Pretensão indenizatória por dano moral. Admissibilidade. Sofrimento causado à adquirente em virtude do inadimplemento do contrato. Decurso de mais de dez anos depois da celebração da avença sem o início das obras. Arbitramento de quantum indenizatório em valor adequado a suas funções ressarcitória e punitiva. Ação de rescisão contratual e indenização procedente. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1001283-22.2023.8.26.0168; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Dracena - 3ª Vara; Data do Julgamento: 22/08/2023; Data de Registro: 22/08/2023)

APELAÇÃO – RESCISÃO CONTRATUAL – Compromisso de compra e venda – Sentença de parcial procedência – Recurso de ambas as partes – Gratuidade – Análise dos documentos – Hipossuficiência comprovada – Benesse concedida – Financiamento obtido na modalidade de crédito associativo - Atraso na entrega do imóvel – Cláusula contratual que condiciona o início da contagem do prazo para entrega do imóvel à obtenção de financiamento bancário por parte do comprador –

Observância do Código de Defesa do Consumidor (Arts. 39, XII e 51, IV) - Ausência da prestação do dever de informação, ao não estipular prazo para cumprimento da obrigação e fixar o termo inicial a seu critério exclusivo - Omissão acerca do prazo para formação do grupo de compradores - Tema 02 do IRDR (nº 0023203-35.2016.8.26.0000) - Obras que sequer haviam sido iniciadas quando da propositura da demanda (24 meses após a assinatura do contrato) - Abusividade configurada - Rescisão devida - Inadimplemento do contrato pela vendedora, configurando-se a mora - Rescisão por culpa da vendedora - Resolução contratual deve vir acompanhada da devolução de todos os valores pagos (Súmula 543 do STJ) - Multa contratual devida - Juros de mora devidos desde a inicial (art. 408 do CC) - Dano moral configurado - Descumprimento do contrato que supera o mero aborrecimento - Indenização fixada de forma adequada em R\$ 10.000,00 - Readequação das verbas de sucumbência - Recurso do autor provido - Recurso da ré desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1024196-78.2014.8.26.0405; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2020; Data de Registro: 26/02/2020)

O valor deve ser corrigido partir desta fixação pelos índices de atualização da tabela prática do Eg. TJSP (Súmula 362 do C. STJ) incidindo juros de mora a partir da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil, por se tratar de relação contratual.

Com relação aos honorários de sucumbência, o inconformismo também procede.

O proveito econômico obtido pelo apelante corresponde aos danos materiais e morais que lhe serão indenizados (aproximadamente R\$ 14.804,92).

Logo, os honorários sucumbenciais correspondem a, aproximadamente, R\$ 1.480,00, os quais, objetivamente considerados, não remuneram dignamente o trabalho do advogado do autor, apesar de tratar-se de causa



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pouco complexa e que não demandou muito tempo até ser julgada.

Há, pois, necessidade de se majorar os honorários de sucumbência, nos termos e sob o fundamento do artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil, para 15% do valor atualizado da condenação, *quantum* que remunera adequadamente o trabalho profissional realizado.

Ante o exposto, por meu voto, **dou provimento ao recurso**, para condenar a requerida ao pagamento do valor correspondente a R\$ 10.000,00, a título de indenização por danos morais, bem como majorar os honorários sucumbências a 15% do valor atualizado da condenação (restituição de valores, somada à indenização por danos morais), mantida, no mais, a r. Sentença.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

RELATOR