



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413584

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034026-95.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GAFISA S/A, é apelado FELIPE SAVONE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1034026-95.2023.8.26.0100

APELANTE: GAFISA S/A

APELADO: FELIPE SAVONE

ORIGEM: FORO CENTRAL CÍVEL DA CAPITAL – 17ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: RENATA MARTINS DE CARVALHO

VOTO Nº 12605

EMENTA:

APELAÇÃO – PROMESSA DE COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA – INADIMPLEMENTO COMPROVADO – EFEITOS DA PANDEMIA SOBRE O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL QUE NÃO JUSTIFICAM O ATRASO, PORQUE PRESERVADA A ESSENCIALIDADE DESSE SETOR DA ECONOMIA – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA VÁLIDA – SÚMULAS 160, 161 E 164 DO E. TJSP – DANO MATERIAL – CONFIGURADO – LUCROS CESSANTES – SÚMULA 162 DO E. TJSP – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 167/171, de relatório adotado, julgou procedente a ação ajuizada por FELIPE SAVONE em face de GAFISA S/A, nos seguintes termos: **“Isto posto, e pelo que mais dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial para condenar a requerida no pagamento da multa pelo atraso na entrega da chave do imóvel, no valor de R\$ 74.464,71, devidamente atualizado pela tabela do TJSP a partir de maio de 2022 (fls. 57) e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a contar da citação e, por conseguinte, julgo extinta a fase de conhecimento do processo com resolução de mérito, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Condeno a requerida no pagamento das custas e**

honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação. P.I.C.”

Inconformada, recorre a ré buscando a reforma da r. sentença, discorrendo sobre a inaplicabilidade do CDC, a ausência de mão de obra qualificada e insumos para construção do empreendimento a caracterizar caso fortuito e força maior, observando-se, ainda, a pandemia. Pretende, por fim, a redução do ônus sucumbencial (fls. 174/185).

Contrarrazões as fls. 191/198.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – Trata-se de pedido de indenização por danos materiais por atraso nas obras da unidade adquirida de número 73, do empreendimento GAFISA UPSIDE PARAÍSO, objeto do Contrato de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças firmado em 26/05/2018 (fls. 10/56).

Foi avençada a entrega do bem imóvel para 01 de junho de 2021, com prazo de tolerância **válido**¹ de 180 dias (fls. 13, cláusula F; fls. 40, cláusula 7.1).

Não restou comprovada nos autos a data da entrega das chaves, havendo demonstração de que a assembleia de instituição do condomínio se deu somente em 30/05/2022 (fls. 58/81), a revelar que a obra não foi finalizada no prazo contratual.

¹ Súmula 164 do TJSP - É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.

A alegação da requerida é de houve circunstâncias fáticas imprevisíveis e inevitáveis, quais sejam, falta de mão de obra qualificada, ausência de insumos para construção do empreendimento e a pandemia.

Não há qualquer circunstância que afete a eficácia da cláusula de tolerância, que não estava subordinada a condição ou termo.

Porém, mesmo considerada a validade e eficácia da cláusula de tolerância, bem como a data de quitação integral do débito, constata-se que houve atraso na entrega.

O conjunto probatório produzido nos autos, assim como o conteúdo do recurso de apelação e contrarrazões, revelam que o bem foi entregue com atraso e inacabado.

As alegações comumente apresentadas de que a demora na entrega da obra decorreu de embaraços criados pela prefeitura municipal para expedição de habite-se, ou outros entraves administrativos, ou decorreu de problemas climáticos, ou ainda do custo de materiais ou de mão-de-obra, etc. não tem sido admitidas, visto que perfeitamente previsíveis esses fatos que integram o risco do empreendimento e consubstanciam fortuito interno e não justificam a mora.

Todas essas hipóteses, comumente alegadas como suporte à defesa de empresas do ramo, foram objeto de diversos julgados deste Tribunal, resultando na expedição de súmulas aprovadas pelo Órgão Especial:

Súmula 160: A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.

Súmula 161 - Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão

de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente.

Não há, outrossim, de se falar na hipótese de caso fortuito ou força maior em razão da Covid-19, porque o setor de construção civil não foi inserido nas medidas de isolamento social. Neste sentido, confira-se:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA da obra. Sentença de procedência, para condenar a empresa ré a restituir todos os valores pagos pelo autor, incluso a comissão de corretagem, bem como multa de 10% sobre o valor atualizado das parcelas pagas. Insurgência. Descabimento. Alegação de CASO FORTUITO / FORÇA MAIOR, em decorrência da falta de insumos e mão de obra causados pela pandemia covid-19. Inadmissibilidade. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' (Súmula nº 161-TJSP). Covid-19. Superveniência da pandemia ao setor de construção civil que não se caracterizou como evento de força maior ou caso fortuito apto a quebrar o nexo de causalidade com o atraso da entrega, vez que foi preservada a essencialidade desse setor da economia. Ademais, o atraso persiste passados os efeitos da pandemia. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. MULTA DE 10% sobre o valor das parcelas pagas que deve ser mantida, haja vista a previsão contratual atinente ao inadimplemento da vendedora. Requerimento de incidência dos JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. Inadmissibilidade. Rescisão contratual por culpa da vendedora. Juros de mora com incidência a partir da citação (art. 405 do CC). Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001812-16.2024.8.26.0068; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - ATRASO DA ENTREGA DAS CHAVES – AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL DE PRAZO DE TOLERÂNCIA - PANDEMIA (COVID-19) - ATIVIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL NÃO INSERIDA NAS MEDIDAS DE ISOLAMENTO SOCIAL – ALÉM DISSO, O CONTRATO FOI FIRMADO EM SETEMBRO DE 2021, QUANDO AS PARTES JÁ CONHECIAM OS EFEITOS DA PANDEMIA MUNDIAL, NÃO PODENDO A RÉ ALEGAR IMPREVISIBILIDADE - DEVIDA A INDENIZAÇÃO DE LUCROS

CESSANTES (TJSP, SÚMULA 162) - SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1050956-49.2023.8.26.0114; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2024; Data de Registro: 30/11/2024)

Existente o atraso na entrega do bem ao qual o comprador não deu causa, tem-se como devida a indenização por lucros cessantes.

O método de composição de danos materiais, largamente utilizado e reconhecido pela jurisprudência, é o da fixação da reparação em percentual sobre o valor do contrato, na forma de lucros cessantes, visto que o autor esteve privado da posse do imóvel que certamente poderia render-lhe aluguel, e tudo em função da mora imputável à ré, pouco importando a destinação que o comprador eventualmente daria à unidade autônoma residencial (locação ou moradia), atendendo, também, ao entendimento sumulado por este Egrégio Tribunal de Justiça, *in verbis*:

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.

A jurisprudência tem afirmado não só a obrigação de indenizar em casos semelhantes, como a indenização correspondente ao percentual de 0,5% do valor atualizado do imóvel, previsto no contrato, incidente desde a data em que deveria ter sido entregue o bem até a data de sua efetiva disponibilização ao comprador.

Por fim, nada há a reparar no ônus sucumbencial, bem fixado.

A r. sentença, portanto, deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação.

Majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais em 5%.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR