



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415752

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005384-15.2024.8.26.0024, da Comarca de Andradina, em que é apelante RAFAEL FIRMINO SANCHES DE LIMA, é apelado L. R. G. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO nº 7.381

Apelação Cível nº 1005384-15.2024.8.26.0024

Comarca de Andradina

Apelante: Rafael Firmino Sanches de Lima

Apelado: L. R. G. Construções e Empreendimentos Ltda

Juiz: Paulo Victor Álvares Gonçalves

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Pretensão à rescisão contratual e à indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Insurgência voltada ao reconhecimento dos danos morais. Cabimento. Hipótese que ultrapassa o mero aborrecimento. *Quantum* indenizatório. Valor a ser arbitrado de forma a evitar enriquecimento sem causa e reprimir a reiteração de tal conduta por parte da ré. Fixação em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Sentença parcialmente modificada. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 129/135, que julgou parcialmente procedentes os pedidos para “a) CONDENAR a ré a restituir os valores pagos indevidamente pelo autor a título de “juros de obra” no período de 09 de março de 2022 a 20 de setembro de 2022, com correção monetária pela tabela prática do TJSP a partir do desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação; b) CONDENAR a ré a pagar ao autor indenização de 0,5 % ao mês sobre o valor do contrato, a título de lucros cessantes, desde a mora da parte requerida 09/03/2022 até 20/09/2022, com correção monetária pela tabela prática do TJSP desde cada mês de atraso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.” A pretensão voltada para indenização por danos morais foi julgada improcedente.

Inconformado, sustenta o autor, em síntese, que faz jus à indenização por dano moral em razão do atraso na entrega do imóvel. Afirma que o inadimplemento lhe causou angústia e frustração, que extrapolam o mero dissabor.

Colaciona precedentes. Requer, assim, o provimento do recurso, para que a reparação seja fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (fls. 142/147).

Recurso tempestivo, seguido da apresentação de contrarrazões (fls. 151/154).

É O RELATÓRIO.

O recurso deve ser provido.

Rafael Firmino Sanches de Lima propôs ação de indenização por danos materiais e morais contra L. G. R. Construções e Empreendimentos EIREILI. Narra que celebrou compromisso de compra e venda em 11/9/19, para aquisição de imóvel, sendo certo que houve atraso na entrega, ainda que se considere o prazo de tolerância de 180 dias. Daí a busca pela tutela jurisdicional.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes e a r. sentença comporta alteração.

Anoto, inicialmente, a revelia da requerida L. G. R. Construções e Empreendimentos EIREILI.

Por outro lado, cumpre ressaltar que a pretensão recursal diz respeito ao pleito de indenização por danos morais, na consideração que o pleito de indenização por danos materiais foi julgado procedente.

Sob esse aspecto, importante ressaltar que ficou comprovado que houve atraso na entrega da obra, conforme concluiu o douto Juízo de origem. Vide:

“Em suma, o contrato previa a conclusão da construção em 09 de março de 2022 e a parte autora recebeu o imóvel somente em 20 de setembro de 2022 (fls. 72), de modo que houve atraso de 06 meses, já contado o prazo de tolerância.”

Nesse sentido, o atraso injustificado na conclusão das obras não pode ser equiparado a mero aborrecimento, levando em consideração o significativo período pelo qual perdurou, correspondente a 6 meses, implicando em

abalo emocional e insegurança para o apelante. Evidente a prática de ato ilícito em face do comprador.

O dano moral causado pode ser presumido diante das circunstâncias narradas nos autos, visto que a aquisição de imóvel gera expectativas que, se frustradas, abalam gravemente seus titulares.

Preenchidos, *in casu*, portanto, os requisitos essenciais à configuração da responsabilidade civil.

No tocante ao valor da indenização por danos morais, tem-se que não há parâmetros legais objetivos para sua fixação, a qual se faz mediante arbitramento.

A rigor, o *quantum* indenizatório deve atender a dois propósitos: reparar a vítima e desestimular a continuidade do ato ilícito. Deve ser, ainda, arbitrado com equilíbrio, para evitar enriquecimento sem causa de quem o recebe e o empobrecimento, também ilícito, de quem o paga.

No presente caso, tendo em vista esses elementos, razoável e adequado fixar o montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com correção monetária a partir do arbitramento, conforme entendimento da Súmula nº 362 do C. STJ, e incidência de juros moratórios de 1% ao mês, desde a citação (artigo 240 do CPC).

Nesse sentido, citem-se precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

"(...) DANOS MORAIS. Ocorrência. Atraso na entrega de imóvel não enseja, por si só, o dever de indenizar danos de ordem moral. Contudo, no caso, o atraso excessivo justificava tal condenação. Quantum de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que se mostra adequado ao caso concreto. Recurso da ré não conhecido. Recurso do autor parcialmente provido" (Apelação Cível nº 1001855-44.2022.8.26.0125, Rel. Des. Vítor Frederico

Kümpel, j. 3/4/24).

"(...) Apelação do autor - Mora caracterizada pelo atraso na entrega das chaves por culpa da ré - Multa contratual devida - Caracterização dos danos morais que extrapolam o mero dissabor - Redução do quantum indenizatório para R\$10.000,00, valor que vem sendo adotado por esta Corte em casos semelhantes nas ações envolvendo o mesmo empreendimento - Provimento em parte" (Apelação Cível nº 1014865-04.2020.8.26.0004, Rel. Des. Enio Zuliani, j. 7/2/24).

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E LUCROS CESSANTES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Atraso na entrega do imóvel. Preliminar de ilegitimidade passiva não acolhida. Relação sujeita do Código de Defesa do Consumidor. Responsabilidade que é solidária. Atraso na entrega do imóvel que não pode ser atribuída a circunstâncias fáticas e aos efeitos da pandemia da Covid-19, conforme entendimento deste E. TJSP, consolidado em sua Súmula nº 161. Lucros cessantes que são devidos, nos termos do entendimento do C. STJ (Tema nº 996) e E. TJSP (Súmula nº 162). Termo inicial que ocorre no dia seguinte ao do termo final para entrega da obra, considerado o prazo de tolerância. Danos morais. Ocorrência. Hipótese que ultrapassa o mero aborrecimento. Quantum indenizatório. Valor a ser

arbitrado de forma a evitar enriquecimento sem causa e reprimir a reiteração de tal conduta por parte das rés. Fixação em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Precedentes desta E. Tribunal de Justiça. Sentença parcialmente modificada. RECURSO DO AUTOR E DA CORRÉ SZN 04 LTDA PARCIALMENTE PROVIDOS E RECURSO DA CORRÉ ENPLAN NÃO PROVIDO" (Apelação Cível nº 1003613-19.2022.8.26.0526, de minha relatoria, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 25/9/24).

Nesses termos, de rigor a modificação da r. sentença, para julgar procedente o pedido quanto à indenização por danos morais, mantida, no mais, por seus próprios fundamentos. Levando em consideração a procedência dos pedidos, carrego o ônus da sucumbência integralmente à apelada, condenando-a ao pagamento da totalidade das custas e despesas processuais, mantida sua condenação ao pagamento de honorários advocatícios no patamar de 10% sobre o valor atualizado global da condenação, insubsistente, por fim, dado o resultado deste julgamento, a condenação da apelante no pagamento de verba honorária.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos e para os fins constantes da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator