



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416222

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004891-69.2022.8.26.0198, da Comarca de Franco da Rocha, em que é apelante JOÃO FERREIRA SOARES, é apelado PLANETUR - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004891-69.2022.8.26.0198

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelante: JOÃO FERREIRA SOARES

Apelada: PLANETUR - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA

Ação: Condenatória de indenização por danos materiais e morais

Comarca: Franco da Rocha - 1ª vara cível

Juíza prolatora: Andrea de Abreu

Voto nº 8.199

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. Instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade imobiliária em construção. Atraso na entrega da unidade. Pretensão de indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Insurgência do autor.

- Atraso injustificado na entrega da unidade imobiliária. Evidenciado o inadimplemento pela apelada. Abusividade da cláusula que estabelece prazo de tolerância superior a 180 dias. Inteligência da Súmula nº 164 TJSP.

- Danos morais. Não caracterizados. Mero inadimplemento contratual destituído de habilidade de afronta a direitos de personalidade. Indenização indevida. Sentença reformada em parte.

RECURSO PROVIDO EM PARTE.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **JOÃO FERREIRA SOARES** contra a r. sentença de fls. 168/170, de relatório adotado, de parcial procedência da **AÇÃO CONDENATÓRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS** por ele promovida contra **PLANETUR - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.**

Em razões recursais (fls. 176/183), o autor, ora apelante, sustenta que é abusiva a cláusula 39ª do contrato celebrado, que estabelece prazo de tolerância para a entrega do imóvel de 180 dias adicionais, resultando em prazo de tolerância total de 360 dias. Afirma que a situação vivenciada deu causa a dano moral indenizável ao patamar de R\$ 10.000,00. Pugna pelo provimento do recurso e consequente declaração de procedência integral da demanda.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 184/185) e respondido (fls. 189/200).

II. Fundamentação

II.1. Consta dos autos que, em 8/4/2013, as partes celebraram compromisso de venda e compra de unidade imobiliária em construção - unidade autônoma nº 1.714, do empreendimento “*Hot Beach Resort Olímpia*” (fls. 39/56), pelo preço de R\$ 189.939,20 a ser pago em parcela única. O autor-apelante narra que o imóvel só foi entregue em 17/5/2018, passados vinte e um meses do prazo final, já contabilizado o prazo de tolerância de 180 dias, terminado em 3/8/2016. Invoca a abusividade da cláusula 39ª do contrato celebrado, que estabeleceu prazo adicional de tolerância de

180 dias, totalizando prazo 360 dias. Daí o ajuizamento desta demanda, em busca de condenação da apelada ao pagamento de lucros cessantes pelo período de atraso, bem como indenização pelos danos morais experimentados.

Na origem, a ação foi julgada procedente em parte, com acolhimento da previsão contratual de prazo de tolerância adicional de 180 dias, fixação da data de entrega do imóvel em 5/2/2017 e reconhecimento do dever de indenizar lucros cessantes até a data de expedição do habite-se, em 17/5/2018. Contra esse solução se volta a insurgência recursal.

II.2. Evidenciado o inadimplemento contratual pela apelada, a controvérsia gira, em parte, em torno da extensão temporal do atraso.

O contrato foi celebrado em 8/4/2013, prevista a entrega da unidade imobiliária no prazo de 36 meses contados a partir do registro imobiliário da incorporação (fl. 47), fato que se dera em 5/2/2013. Ocorre que, com o devido respeito ao posicionamento adotado pela julgadora singular, o contrato celebrado prevê, em suas cláusulas 24^a e 39^a, prazos cumulativos de tolerância de 180 dias, totalizando 360 dias.

É firme o entendimento jurisprudencial, expresso no enunciado da Súmula nº 164 deste E. Tribunal de Justiça, de validade do 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.

Assim, é evidente a abusividade da cumulação dos prazos de tolerância previstos no contrato celebrado, fato que impõe a declaração de nulidade da cláusula 39ª e a observância de um único prazo de tolerância de 180 dias para a entrega da unidade em construção.

Nesse passo, considerados prazo de 36 meses para conclusão do empreendimento e prazo de tolerância de 180 dias, é certo afirmar que a entrega do imóvel encontrou termo final em 3/8/2016. A entrega, contudo, se deu em 17/5/2018.

É, pois, indubitoso o atraso - imputável à apelada - situação que conduz à obrigação que sobre ela recai, de ressarcir os prejuízos suportados pelo apelante em decorrência da entrega tardia da unidade.

A obrigação de reparar esses danos foi reconhecida com acerto pelo juízo singular, no patamar correspondente ao período em que o apelante esteve injustamente privado de usufruir do bem (0,5% ao mês do valor atualizado do contrato). Está claro que a reparação, contudo, incide desde o dia em que a unidade deveria ser entregue ao apelante (3/8/2016) até a data da efetiva entrega (17/5/2018), ponto em que fica reformada a sentença.

II.3. Por outro lado, não é possível encontrar caracterizados os danos morais de que se queixa o apelante. É entendimento pacífico nesta Câmara que o mero descumprimento contratual, sem violação a direito de personalidade, não enseja o pagamento de indenização de caráter extrapatrimonial.

Nesse sentido:

"Compromisso de compra e venda de imóvel - Ação de rescisão cumulada com danos morais. Inadimplemento do prazo de entrega, com ultrapassagem do prazo de carência de 180 dias - Alegação de caso fortuito/ culpa de terceiros em razão da pandemia do covid- 19, importando em atraso na emissão do habite-se — Descabimento. Riscos intrínsecos às atividades das empresas do ramo de incorporação imobiliária, já prevendo a lei prazo legal de carência de 180 dias - Rescisão contratual corretamente decretada, com restituição integral das prestações pagas. reconhecimento da prescrição. Comissão de corretagem deduzido contra empresas responsáveis pela comercialização do empreendimento. Descabimento. Hipótese que incide da prescrição decenal. Precedentes do stj. Mero inadimplemento contratual - Dano moral "in re ipsa" não configurado. Prejuízos que não ultrapassam a esfera econômica, ausente violação á dignidade da pessoa humana - Sentença parcialmente modificada para condenar as corréas a restituírem a comissão de corretagem. Apelação da incorporadora/corré desprovida e parcialmente provido o recurso de apelação do autor." (TJSP; Apelação Cível 1019641-56.2022.8.26.0625; Relator ANDRADE NETO; 32ª Câmara de Direito Privado; j. 19/12/2024).

"Compromisso de compra e venda. Ação de reparação de danos materiais e morais. Atraso na entrega da obra. justificativa baseada em alegação genérica de ocorrência de caso fortuito/força maior em razão da pandemia da covid-19. Descabimento. Aplicação da súmula 161 deste tribunal. Pretensão ao recebimento de lucros cessantes. Possibilidade. Prejuízo do promissário comprador presumido (súmula 162 desta corte). Juros de obra. Verba que, decorrido o prazo previsto para a entrega do imóvel, considerada a tolerância, deixa de ser exigível do promissário comprador. Legitimidade da ré para responder pelo ressarcimento dos juros de obra, pois foi sua mora que ensejou a

cobrança efetuada pela instituição financeira além do prazo em que essa verba era exigível do consumidor. Dano moral não caracterizado. Indenização indevida. Sentença mantida. Apelações desprovidas."
(TJSP; Apelação Cível 1000855-55.2024.8.26.0281; Relator ANDRADE NETO; 32ª Câmara de Direito Privado; j. 20/02/2025).

Em suma, é caso de prover em parte o recurso interposto para fixar o termo inicial de incidência da indenização material por lucros cessantes em 3/8/2016. O novo desfecho não autoriza introduzir modificação na disciplina estabelecida na origem para as verbas de sucumbência, que, por isso mesmo, fica mantida.

III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE

Relatora