



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000421781

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003892-04.2022.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ROBERTO CAVALIERI, são apelados ALINE DOS SANTOS GONÇALVES, THIAGO DOS SANTOS GONÇALVES e VALMIR PEREIRA CAVALCANTE.

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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1003892-04.2022.8.26.0009

Apelante: Roberto Cavalieri

Apelados: Aline dos Santos Gonçalves, Thiago dos Santos Gonçalves e Valmir Pereira Cavalcante

(Voto n° 44,457)

EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS – ATRASO DA ENTREGA DAS CHAVES – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS – RECURSO DO RÉU - PANDEMIA (COVID-19) - ATIVIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL NÃO INSERIDA NAS MEDIDAS DE ISOLAMENTO SOCIAL – ENTRAVES ADMINISTRATIVOS NÃO CONSTITUEM HIPÓTESE DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR (SÚMULA 161 DESTA CORTE) – COMPROMITENTE VENDEDOR NÃO SE DESINCUMBIU DO SEU ÔNUS DE PROVAR A ENTREGA DO IMÓVEL EM PERFEITAS CONDIÇÕES (CPC, ART. 373, INCISO II) – RECIBOS E FOTOGRAFIAS DEMONSTRANDO A SITUAÇÃO DO IMÓVEL E OS REPAROS EFETUADOS PELOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES – REQUERIDO PLEITEOU O JULGAMENTO DO PROCESSO NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAVA – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS (CPC, ART. 86) – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 150/155, que julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando o réu na obrigação de fazer prevista na cláusula 2ª do contrato (regularização do registro imobiliário até a individualização da unidade, com a apresentação do habite-se, AVCB, constituição de condomínio e demais itens necessários à comprovação da regularidade da obra e da unidade autônoma), como também na indenização por danos materiais de R\$5.890,00 com correção monetária a partir do desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, com a incidência da Lei 14.905/2024 ; rejeitou o pleito de aplicação da multa contratual.

Em razão da sucumbência recíproca, condenou os autores na proporção de 20% das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 20% do valor atualizado da condenação, bem como o réu em 80% daquelas importâncias.

Rejeitados os embargos de declaração (fls. 162/163), apela o requerido sustentando, em síntese, que o atraso da entrega do imóvel decorreu das consequências da pandemia (Covid-19), bem como de providências cabíveis aos órgãos públicos; o prazo de recebimento das chaves pelos autores findou-se em março de 2020; não haveria prova dos danos no imóvel; volta-se contra o critério de fixação dos honorários advocatícios de sucumbência (fls. 166/181).

Contrarrazões às fls. 187/194.

Não houve oposição ao julgamento virtual do recurso.

É o relatório.

1. - DO RECEBIMENTO DO RECURSO - O apelo é recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo (CPC, art. 1.012, *caput*).

2. - SÍNTESE DA DEMANDA - Aline dos Santos Gonçalves, Valmir Pereira Cavalcante e Thiago dos Santos Gonçalves ajuizaram ação em face de Roberto Cavalieri alegando, em síntese, que firmaram em 24 de junho de 2019 o compromisso de venda e compra do imóvel descrito e caracterizado na inicial, cujo pagamento de R\$229.000,00 se daria de forma parcelada.

De acordo com as alegações iniciais, o prazo para a conclusão da obra ficou previsto para 24 de março de 2020; receberam as chaves do imóvel apenas em 09 de abril de 2021 em péssimas condições; efetuaram reparos no valor de R\$5.890,00; o réu não regularizou o imóvel perante os órgãos públicos. Por isso, pediram: i) a condenação do requerido no pagamento da multa contratual prevista na cláusula 14; ii) a indenização de danos materiais de R\$5.890,00 e iii) a entrega dos documentos necessários à regularização do imóvel.

O réu não contestou e, julgando antecipadamente a lide, o MM. juiz de origem acolheu em parte os pedidos.

Por meio do v. acórdão (fls. 110/116), esta C. 8ª Câmara de Direito Privado deu provimento ao recurso reconhecendo a nulidade da citação e anulou a sentença; com a baixa dos autos à origem, o réu contestou (fls. 124/134), sobrevivendo a r. sentença que acolheu em parte os pedidos.

3. - DO MÉRITO - No caso em exame, ficou evidente o atraso da entrega das chaves pelo compromitente vendedor, conforme verifica-se do contrato às fls. 18/23.

Com efeito, de acordo com a cláusula oitava (fls. 20), a obra deveria ser entregue no prazo de 06 meses, contados da data de assinatura do contrato verificada em 24.06.2019, admitido o prazo de tolerância de 90 dias (parágrafo único da cláusula correspondente).

Assim, admitido o prazo de tolerância, a imissão na

posse do imóvel ocorreria em 24.03.2020.

Na hipótese, restou incontroverso que os compromissários compradores receberam as chaves em 16.04.2021.

O apelante alega entraves administrativos da municipalidade local, assim também caso fortuito ou força maior decorrente da pandemia (COVID-19).

Sem razão, todavia!

Há precedente desta Corte constante da 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" (TJSP, 4ª Câm. Dir. Priv., Ap. 1000537-13.2016.8.26.0068, rel. Des. Maia da Cunha, j. 22.11.2018).

Do mesmo modo, não subsiste a afirmação de que o atraso na conclusão da obra deveu-se também às consequências da pandemia (COVID-19).

"Assim, a mora é incontroversa, visto que a pandemia COVID-19, ou o alegado aumento de valores dispensados com a contratação de mão de obra e aquisição de produtos necessários, não constituem hipóteses de caso fortuito ou de força maior. Mormente porque o setor da construção civil não sofreu prejuízo com as medidas de isolamento

social. Como consignado na sentença, os atos administrativos editados para a contenção da pandemia ressalvaram, entre outras, as atividades de construção civil, sendo notória a disseminação de empreendimentos imobiliários pelo Estado de São Paulo” (TJSP, 2ª Câmara. Dir. Priv., Ap. 1006256-38.2020.8.26.0099, rel. Desª. Hertha Helena de Oliveira, j. 24.11.2021).

Por outro lado, os autores provaram os danos no imóvel mediante recibos de pagamento e fotografias (fls. 30/43).

O réu, por seu turno, não se desincumbiu do seu ônus de provar que entregou o imóvel em perfeitas condições.

Isso porque não juntou cópia do laudo de vistoria prévia, o qual alegou em contestação.

Da mesma forma, no que tocava à alteração do projeto arquitetônico, pois a contestação é de pobreza franciscana e não veio acompanhada de documentos.

Além do mais, não pretendeu produzir provas (fls. 143), em descompasso com o art. 373, inciso II do CPC, aceitando o julgamento do processo no estado.

4.- DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS E RECURSAIS - O réu volta-se contra a sucumbência recíproca fixada na sentença, afirmando que os autores teriam sucumbido em maior proporção.

Diferentemente do que pareceu ao apelante, os

apelados sucumbiram somente quanto ao pedido de aplicação da multa contratual, uma vez que fora prevista para a hipótese de rescisão da compra e venda.

Todavia, foram acolhidos os pedidos de indenização de danos materiais, assim também de i) regularização do registro imobiliário até a individualização da unidade, ii) apresentação do habite-se, AVCB, iii) constituição de condomínio e iv) demais itens necessários à comprovação da regularidade da obra e da unidade autônoma.

Portanto, correta a sentença ao arbitrar os honorários advocatícios de 20% do valor da condenação, sendo 20% de responsabilidade dos autores e 80% de responsabilidade do réu, nos termos do art. 86 do CPC.

O arbitramento dos honorários advocatícios no patamar máximo inviabiliza a majoração prevista no art. 85, § 11 do CPC.

5.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica