

Registro: 2025.0000429266

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016106-98.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que são apelantes YARA MARIA DE TOLEDO DIAS ROMEIRO e ISABEL CRISTINA DA SILVA, é apelado CEREJEIRA BRANCA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1016106-98.2024.8.26.0577

Processo originário nº 1016106-98.2024.8.26.0577

Apelante: Yara Maria de Toledo Dias Romeiro e outro

Apelado: Cerejeira Branca Desenvolvimento Imobiliario Spe Ltda

Comarca: São José dos Campos

Juiz (a): Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

Voto nº 11874

Compromisso de compra e venda de imóvel – Ação de cobrança de multa prevista em cláusula pena por atraso na entrega da unidade com pedido indenizatório moral – Sentença de parcial procedência para condenar a ré no pagamento da multa, afastando, porém, a indenização por danos morais – Inconformismo das autoras que busca a condenação pelo dano imaterial alegado e modificação dos termos de contagem de juros e correção monetária – Danos morais não configurados na hipótese – Causa fundada em relação contratual – Inaplicabilidade da orientação prevista na Súmula 54 do Superior Tribunal de Justiça para juros moratórios – Consectário, todavia, não fixado na sentença – Inteligência da Súmula 254 do Supremo Tribunal Federal – Juros de mora incidentes, no caso, a partir da citação (art. 240 do Código de Processo Civil) – Correção monetária contada conforme fixado no julgado recorrido, pois a forma está prevista no contrato – Apelo parcialmente provido.

1. Versam os autos sobre ação de cobrança de multa prevista em cláusula penal de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel com pedido indenizatório moral por atraso na entrega da unidade.

A sentença de p. 241/243 julgou parcialmente procedente a ação para “condenar a ré a pagar às autoras a multa

2

moratória no valor de 0,5% ao mês, nos termos do contrato (Cláusula 7.9 - fl. 65), entre o período de 27.10.2021 até 8.7.2022, nos termos da fundamentação” (p. 243), afastando, porém, a pretensão aos danos morais.

Apelam as autoras buscando, em suma, a procedência do pedido indenizatório moral e que a aplicação dos juros de mora e da correção monetária se dê desde a data do evento danoso, na forma da orientação das Súmulas 54 e 43 do Superior Tribunal de Justiça.

Recurso tempestivo, preparado e processado.

Contrarrazões a p. 261/275.

É o relatório.

2. Não tendo havido nenhuma situação excepcional provada capaz de justificar o atraso que efetivamente ocorreu para a entrega da unidade imobiliária das autoras, a ré foi condenada ao pagamento da multa prevista na cláusula penal.

Quanto a esse ponto da sentença não foi manifestado nenhum inconformismo, estando, portanto, essa parte transitada em julgado.

Quem apresenta inconformismo com o julgado são as autoras por não ter sido acolhido seu pedido indenizatório moral, bem como pugnando por revisão dos consectários incidentes sobre o valor da multa aplicável.

No que se refere ao pedido de indenização moral, a

pretensão das apelantes não tem provimento.

A hipótese dos autos não permite seja presumido o dano moral e não há qualquer prova de sua ocorrência. O simples fato de ter havido atraso na entrega da unidade imobiliária adquirida, por si só, representa um mero dissabor, mas não dano moral.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a configuração dos danos morais, depende da demonstração do especial sofrimento suportado pela vítima, pois, como regra, o descumprimento de contrato não enseja reparação a esse título:

CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.

1. Ação de revisão contratual cumulada com indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 03.07.2012. Agravo em Recurso especial concluso ao gabinete em 21.09.2016. Julgamento: CPC/73.

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorridos. (...)

6. O não cumprimento do contrato pelo promitente-vendedor, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de pagar ou que poderia o imóvel ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontrariam se a unidade imobiliária tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73).

Precedentes.

7. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.

8. A compensação por dano moral por atraso em entrega de unidade imobiliária só será possível em excepcionais circunstâncias que sejam comprovadas de plano nos autos, o que não restou configurado.

9. Recurso especial de INTERLAKES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. parcialmente conhecido, e nessa parte,

provido.

10. Recurso especial adesivo de MARCELO PEDRO e LILIANE SIMÕES CARNEIRO PEDRO não conhecido.

(REsp n. 1.641.037/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/12/2016, DJe de 19/12/2016.)

A parte apelante, afinal de contas, recebeu o apartamento, ainda que com atraso, e haverá de receber uma indenização pelo descumprimento do prazo de entrega. Essa indenização compensa o prejuízo que só pode ser considerado patrimonial e não moral. Dessa forma, fica mantida a improcedência da indenização moral na hipótese dos autos.

O pedido de aplicação do entendimento consolidado na Súmula 54 do Superior Tribunal de Justiça para a contagem de juros de mora não tem cabimento no presente caso.

No verbete mencionado consta que o evento danoso é o marco inicial para a incidência dos juros moratórios em caso de responsabilidade extracontratual, todavia esta ação versa sobre relação jurídica decorrente de contrato.

É de se notar que o juízo singular não estabeleceu a contagem dos juros moratórios, dessa forma, tratando-se de matéria cognoscível até mesmo de ofício (Súmula 254 do Supremo Tribunal Federal), é cabível a fixação neste momento.

No caso, sendo contratual a relação e não tendo as partes ajustado juros de mora para o caso de aplicação da multa penal, a

incidência dos juros moratórios têm incidência somente a partir do momento da citação (art. 240 do Código de Processo Civil), devendo ser contados na forma do art. 406 do Código Civil com a nova redação dada pela Lei 14.905/24, para o que fica provido o acordo.

Já a contagem da correção monetária será mantida, conforme estatuído na sentença, pois seu cálculo segue previsão contratual.

De qualquer modo, se a forma de correção monetária contratualmente prevista encontrar o seu termo, daí em diante a contagem desse consectário será feita com base no art. 389 do Código Civil, cuja redação também foi alterada pela Lei nº 14.905/24.

Enfim, a sentença deu ao caso solução, razoável, justa e jurídica e deve, por isso, ser mantida, estabelecendo-se neste recurso apenas o termo inicial da contagem dos juros de mora, conforme acima mencionado, para o que se prove o apelo.

3. Pelo exposto, proponho o provimento parcial ao recurso.

MÁRIO DACCACHE
Relator