

Registro: 2025.0000429030

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013270-09.2023.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que são apelantes THIAGO DE BRITO PINTO (JUSTIÇA GRATUITA) e DÉBORA GONÇALVES DOS REIS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ZETAX INCORPORADORA, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ZARIN PARTICIPAÇÕES E EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA. e FUNCHAL CONSTRUÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1013270-09.2023.8.26.0248

Processo originário nº 1013270-09.2023.8.26.0248

Apelante: Thiago de Brito Pinto e outro

Apelado: Zetax Incorporadora, Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outros

Comarca: Indaiatuba

Juiz (a): Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt

Voto nº 11876

Compromisso de compra e venda de unidade imobiliária – Ação indenizatória material e moral – Atraso na entrega da unidade – Procedência parcial – Apelo dos autores visando à modificação do critério fixado para os lucros cessantes, pretendendo que estes sejam estabelecidos em R\$ 2.400,00 por mês de atraso até a entrega das chaves, o que é representativo do aluguel equivalente a 1% do valor do bem, além de insistirem na condenação das rés por danos morais – Lucros cessantes fixados conforme o disposto no art. 43-A , § 2º, da Lei 4.591/64, com a redação dada pela Lei nº 13.786/18 – Admissibilidade – Aplicação subsidiária da lei por não haver previsão para a hipótese no instrumento de contrato – Danos morais não configurados na hipótese – Recurso não provido.

1. Versam os autos sobre ação de responsabilidade civil fundada em contrato de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária por meio da qual os autores/adquirentes buscam indenização por danos materiais e morais em razão do atraso na entrega das chaves.

A **sentença** de p. 408/412 extingui o processo em face de Zarin Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A, por ilegitimidade de parte, uma vez que não figura como parte no

2

contrato em que embasada a ação, e julgou parcialmente procedente os pedidos em face das rés remanescentes Zetax Incorporadora e Funchal Construções para “condenar as requeridas, solidariamente, ao pagamento de indenização correspondente à 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente pela tabela prática do TJSP, acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês; bem como condená-las, solidariamente, ao pagamento dos valores de taxa da obra que tenham sido cobrados pela Caixa Econômica Federal da parte autora e por ela efetivamente pagos, após a data de 20/06/2023, com correção monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, a partir do pagamento de cada parcela, competindo aos autores apresentarem os respectivos comprovantes de pagamento para apuração do valor devido, em fase de cumprimento de sentença”, afastando, porém, o pedido indenizatório moral.

Apelam os autores buscando, em suma, a forma da sentença na parte em que acolheu o pedido de indenização por lucros cessantes, para que estes sejam estabelecidos em R\$ 2.400,00 por mês de atraso até a efetiva entrega das chaves, o que corresponde a um aluguel estimado em 1% sobre o valor do imóvel, bem como a condenar as rés no pagamento de indenização moral em valor sugerido ao equivalente a 30 salários mínimos.

Recurso tempestivo e processado.

Contrarrazões a p. 436/441.

É o relatório.

2. O atraso na entrega da unidade adquirida é ponto que se tornou incontroverso na lide a partir da prolação da sentença, uma vez que não houve manifestação de inconformismo das rés em relação a esse tema.

O recurso é apenas da parte autora e cinge-se em reavaliar o critério de fixação dos lucros cessantes e ainda a condenar as rés pelos danos morais alegadamente sofridos com a demora na entrega do bem adquirido.

O cabimento de lucros cessantes para hipóteses como a destes autos é pacífico na jurisprudência desta Corte, por presunção.

É que, caso o imóvel tivesse sido entregue na data fixada, poderia o proprietário usufruí-lo como bem entendesse, razão pela qual é desnecessária a comprovação da intenção de obter lucro com o bem que não foi entregue. Trata-se, tão somente, da compensação pela privação injusta na posse da coisa dotada de expressão econômica.

A Súmula 162 do Tribunal de Justiça de São Paulo

assim dispõe: **“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”.**

Esse é também o entendimento encontrado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Vide, por exemplo, AgInt nos EDcl no REsp 1866351 / SP: **O STJ firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.**

Todavia, não tendo o contrato estipulado cláusula prevendo essa hipótese de atraso na entrega do imóvel vendido, acertada a aplicação da lei que rege o tipo contratual, tal como feito pelo juízo singular.

O art. 43-A, § 2º, da Lei 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 13.768/2018 resolve a situação:

Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no caput deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor

efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.

O apelo também não procede em relação aos danos morais, pois incabíveis no presente feito.

A hipótese dos autos não permite que ele seja presumido e não há qualquer prova de sua ocorrência. 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.)

Noto que os apelantes alegam que foram especialmente abalados pelo fato de que pretendiam se casar e estabelecer residência no imóvel adquirido, todavia não há prova nenhuma desse fato, o que não permite seja presumido o dano.

A sentença deu ao caso solução razoável, justa e jurídica e deve, por isso, ser mantida tal como lançada.

Inaplicável o disposto no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil na hipótese, pois é pressuposto à majoração que os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

honorários tenham sido arbitrados na instância anterior em desfavor do recorrente, o que não ocorreu nesse caso.

3. Diante do exposto, proponho **o não provimento ao apelo.**

MÁRIO DACCACHE
Relator