



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000206856

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006322-49.2023.8.26.0281, da Comarca de Itatiba, em que são apelantes LEONARDO MONTEIRO SOARES (JUSTIÇA GRATUITA) e ISABELE LARANJEIRAS TARSITANO MONTEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado DBG 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. Por maioria de votos. Vencidos o 2o Juiz (CW), que declara, e a 5a Juíza (CZ).**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente), L. G. COSTA WAGNER, ISSA AHMED E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 4 de março de 2025.

RÔMOLO RUSSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 43.657

Apelação nº 1006322-49.2023.8.26.0281
Comarca: Itatiba (2ª Vara Cível)
Ação: Declaratória de rescisão contratual c.c. restituição de valores pagos
Apelantes: Eduardo Monteiro Soares e Isabele Laranjeiras Tarsitano Monteiro
Apelada: DGB 09 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Código de Defesa do Consumidor. Aplicabilidade. Cuidando-se de relação de consumo, a solução, ainda que no ambiente técnico da dúvida, deve ser aquela mais favorável ao consumidor, notadamente em face dos princípios da vulnerabilidade e hipossuficiência técnica. Aliasse, ainda, o juízo de equidade (art. 7º do CDC). Propriedade imóvel. Data prevista para entrega da unidade. Detalhe relevante do negócio jurídico. Inadimplemento caracterizado. Hipótese de caso fortuito ou força maior não configurada (Súmula 161 do TJ-SP). Indisponibilidade do bem. Ilícitude objetiva. Danos materiais devidos e bem dimensionados. Sentença mantida.

DANOS MORAIS. A sonegação da propriedade no prazo estabelecido no negócio jurídico não enseja, em regra, sofrimento de ordem moral. Inexistência de quebra da esperança com a aspiração da morada. Depreciação da dignidade humana não verificada. Admissibilidade excepcional conforme precedentes do STJ. Indenização indevida. Sentença mantida.

MULTA MORATÓRIA. Pretensão à aplicação de multa de 2% que incide sobre o descumprimento no pagamento das parcelas. Rejeição. Compensação ao promitente comprador já plenamente alcançada mediante a previsão de restituição integral dos valores desembolsados. Retorno ao status quo anterior. Inexistência de paralelismo a autorizar o acréscimo, a esse

montante, do mesmo percentual de retenção a que faria jus a vendedora na hipótese de culpa da adquirente. Pleito afastado.

CLÁUSULA PENAL. Pretensão à inversão da cláusula penal, estabelecida contratualmente apenas em favor da incorporadora. Possibilidade. Entendimento fixado no julgamento do REsp nº 1.614.721/DF, Tema nº 971 dos recursos especiais repetitivos. Súmula nº 159 deste Tribunal superada. Percentual do contrato que alcança 50% sobre os valores pagos. Possibilidade de controle judicial de eventual excesso da cláusula penal (art. 413 do CC). Aplicação invertida de percentual excessivo que não deve subsistir. Redução para 10% que observa os parâmetros contratuais e jurisprudenciais. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Da r. sentença que julgara parcialmente procedentes os pedidos formulados para: a) rescindir o instrumento particular de promessa de compra e venda e outros pactos celebrado entre as partes (fls. 44-61), por culpa exclusiva da ré; b) condenar a ré à devolução integral dos valores pagos pelos autores, em parcela única, inclusive da importância relativa à comissão de corretagem, com incidência da multa contratual no percentual de 10% sobre o valor a ser ressarcido (fls. 53, cláusula 8.4), a revertida em favor dos consumidores, com apuração em fase de liquidação de sentença, corrigidos monetariamente desde a data de cada desembolso e acrescido de juros de mora a partir da citação; c) confirmar a tutela de urgência concedida (fls. 137/140), mantendo o arresto até o cumprimento da obrigação pela ré (fls. 368/376), apelam os autores (fls. 379/388) postulando a reforma parcial do julgado.

Em suas razões recursais sustentam, em síntese, que restou evidente o dano moral consumado, com efeitos concretos e prejudiciais à vida cotidiana do casal, não decorrendo de mero inadimplemento contratual, mas em inadimplemento que culminou no desabalo do sonho de adquirir a casa própria, tratando-

se de dano moral presumido (*in re ipsa*). Citam precedentes. Pugnam pela fixação de indenização em valor não inferior a R\$ 27.600,00.

Advertem que o juízo *a quo* deixou de apreciar o pedido no sentido de que seja aplicada, em detrimento da parte vencida, a multa contratual de 2% sobre todas as parcelas e valores adimplidos, por reciprocidade, em conformidade com o Tema 971 do C. STJ e em respeito à aplicação do reequilíbrio contratual.

Postulam, ainda, a aplicação da multa contratual rescisória prevista na cláusula penal contratual em detrimento da apelada, pelo princípio da reciprocidade, por entenderem incorreto o entendimento da r. sentença de que a porcentagem da aludida cláusula (50%) se mostra exacerbada, sublinhando que a minoração ao percentual de 10% não pode prosperar. Requerem o provimento do apelo.

Recurso tempestivo, isento de preparo e não respondido (fls. 392).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor

A relação jurídica versada nos autos possui natureza consumerista, de modo que a solução, ainda que no ambiente técnico da dúvida, deve ser aquela mais favorável aos consumidores (art. 47, CDC), notadamente em face dos princípios da hipervulnerabilidade (art. 4º, I, CDC) e hipossuficiência técnica.

Alia-se ainda o juízo de equidade (art. 7º do CDC), de modo que aplicável à espécie o regime jurídico da Lei nº 8.078/90.

2. Do inadimplemento da promitente-

vendedora

Depreende-se dos autos que os autores, em 15/09/2022, celebraram com a ré instrumento particular de compra e venda do bem imóvel descrito na exordial (fls. 44/61), com previsão de entrega para 30/04/2025, admitida a tolerância de 180 dias no prazo estimado para a conclusão das obras do empreendimento (cf. item VIII, fls. 40).

No entanto, não houve sequer o início das obras, extrapolando os prazos aceitáveis, a demonstrar não haver chance de entrega da unidade na data aprazada, razão pela qual os autores postularam a rescisão do contrato.

Conquanto tenha argumentado a ré no sentido de ausência de culpa quanto à impossibilidade de cumprimento da obrigação, por motivos alheios à sua atuação, é certo que eventuais circunstâncias impeditivas à consecução da obra são inerentes à atividade empresarial exercida pela incorporadora, de forma a não constituir hipótese de caso fortuito ou força maior hábil a romper o nexo de causalidade, tal e qual dispõe a Súmula 161 deste Tribunal, *in verbis*:

“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.”

Inobstante a tese defensiva, incontestado o inadimplemento contratual da ré, o que configura ilicitude objetiva.

Lívica, portanto, a *mora debitoris* das rés, de modo que é de rigor a sua responsabilidade civil pelos prejuízos que dela decorrem (art. 389 do CC).

3. Dos danos materiais

Configurada a mora da incorporadora, impõe-se a sua condenação no pagamento de indenização pelos danos materiais experimentados pelos consumidores em razão da inviabilidade de ocupação oportuna do bem imóvel prometido.

Juridicamente correto, pois, o pleito de indenização por danos materiais, o qual fora acolhido, não merecendo reparo, sequer havendo insurgência dos recorrentes neste ponto.

4. Dos danos morais

A sonegação da propriedade no prazo estabelecido não enseja, em regra, o crédito à indenização por sofrimento de ordem moral.

Na peculiaridade deste caso, o inadimplemento contratual da fornecedora não promovera a real penetração da conduta ilícita e indevida na esfera da personalidade humana dos consumidores.

Na espécie, inobstante a quebra momentânea da esperança com o sonho da moradia, não se verifica, igualmente, a depreciação da dignidade humana dos autores.

A inadimplência da promitente-vendedora não tivera o condão de atingir valores espirituais, a paz íntima, ou ainda causar fenda no âmago do ser dos promitentes-compradores.

Pode haver dano moral em situações tais. Não, contudo, de modo geral e por força do simples inadimplemento contratual.

Não é viável, assim, a indenização por danos morais, posto que não se levanta a existência de lesão a nenhuma das faces dos direitos da personalidade dos consumidores/recorrentes.

É de rigor que se compreenda que a chave funcional do dano moral está no princípio constitucional e fundamental da dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III, da Carta da República).

Acresça-se a isto que o inadimplemento contratual, por si só, não produz imediata lesão à esfera personalíssima dos contratantes inocentes.

A lesão, no caso, estreitara-se na geografia exclusiva de qualquer negócio jurídico.

Em casos tais, a reparação moral somente se aplica se o inadimplemento contratual trazer reflexo sobre direito de personalidade do lesado.

Nesse sentido, os V. Arestos, *in verbis*:

“A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que, em regra, o simples inadimplemento contratual não gera indenização por danos morais. Precedentes” (AgRg no AREsp 141.971/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma).

“O simples inadimplemento contratual não gera, em regra, danos morais, por caracterizar mero aborrecimento, dissabor, envolvendo controvérsia possível de surgir em qualquer relação negocial, sendo fato comum e previsível na vida social, embora não desejável. No caso em exame, não se vislumbra nenhuma excepcionalidade apta a tornar justificável essa reparação” (REsp 827.833/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma).

“(…) salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso porque, o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana. Precedentes” (REsp 1129881/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, Terceira Turma).

Ainda com esta exegese os precedentes, a saber: AgRg no AREsp 103.684/MA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma; AgRg no AgRg no Ag 546.608/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma; REsp 744.741/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira

Turma; REsp 803.950/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma; REsp 745.328/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, Quarta Turma; AgRg no Ag 605.950/RJ, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, Terceira Turma; REsp 702.998/PB, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Terceira Turma; e, REsp 636.002/RJ, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, Quarta Turma.

O C. STJ, a esse propósito, admitira o dano moral nos casos que envolvem o conhecido caso da Construtora Encol, o que fica margeado.

Por essa lente, a indenização por dano moral deve estar apoiada em ofensa angustiante – física ou psíquica – que apresente certa magnitude.

Jamais o dano moral, pois, pode ser resumido a pequenos aborrecimentos limitados pela transitoriedade.

De rigor técnico, portanto, a reforma da r. sentença no que toca ao acolhimento do pedido de indenização por danos morais.

5. Da multa moratória de 2% sobre o descumprimento no pagamento das parcelas

Inobstante o inconformismo, tem-se que a previsão de restituição integral dos valores desembolsados perfaz, em termos exaurientes, a compensação possível aos recorrentes, vendo-se os compradores, em tal seara, plenamente ressarcidos em termos de retorno ao *status quo* anterior.

Nesse sentido, conceder aos autores, no caso em testilha, não apenas a restituição integral, como, além disso, verba equivalente ao ressarcimento que seria devido, inversamente, à incorporadora (exclusivamente isso, reitere-se, e além do mais no contexto específico de sua atividade, repita-se), acabaria por desvirtuar o propósito do entendimento jurisprudencial consolidado, propiciando ao adquirente enriquecimento sem causa.

Inevitável, por isso, o *distinguishing*, não sendo alcançada a hipótese dos autos pelo entendimento firmado quanto ao Tema nº 971.

6. Da cláusula penal compensatória

Conforme posicionamento vinculante do Superior Tribunal de Justiça, veiculado no julgamento do REsp nº 1.614.721/DF, Tema nº 971 dos recursos especiais repetitivos, “*No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.*”.

Desta feita, cabível a inversão postulada, restando superada a Súmula nº 159 deste Tribunal.

Na particularidade dos autos, o contrato previu uma multa equivalente a 50% de retenção dos valores pagos caso houvesse inadimplemento do comprador.

No entanto, colhe-se plausibilidade na redução de tal percentual, visando a estabelecer um critério justo e afastar qualquer possibilidade de enriquecimento sem causa, tal e qual alinhavado na r. sentença de primeiro grau.

Destarte, o percentual de 10% do valor total pago pelos autores se coaduna com os parâmetros jurisprudenciais desta C. Corte:

“Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de resolução com imputação de culpa à alienante, caracterizada por erro na avaliação do bem e cobrança suplementar de valores para obtenção de financiamento. Inadimplemento caracterizado. Restituição integral dos valores pagos, afastada retenção. Dano moral. Não caracterização. Indenização de honorários contratuais. Inadmissibilidade. Entendimento do STJ. Inversão de cláusula penal. Admissibilidade (Tema 971 do STJ). Redução equitativa do valor na forma do art. 413 do Código Civil.

Previsão original do contrato que destoa do entendimento jurisprudencial a respeito da resolução por culpa do adquirente, o que não pode levar à aplicação invertida de percentual excessivo. Redução da multa a 8% sobre o valor a ser restituído e não sobre o valor do contrato, como originalmente previsto na hipótese de resolução por culpa do adquirente. Recurso parcialmente provido” (Apelação Cível 1003244-47.2014.8.26.0286; Rel. Des. Enéas Costa Garcia; j. 10/10/2019, *g.n.*)

“RECURSO REPETITIVO. Retorno dos autos para exame de possível divergência de orientação do Superior Tribunal de Justiça (art. 1.030, inciso II, do Código de Processo Civil). Apelação. Compromisso de compra e venda. de imóvel em construção. Atraso na entrega da unidade. Inadimplemento caracterizado. Pretensão de inversão da cláusula penal em favor do consumidor. Cabimento, com redução da indenização arbitrada. Ainda que tenha sido reconhecida em sede de Recurso Repetitivo (Tema 971) a possibilidade de aplicação invertida da cláusula penal, o precedente vinculante não determinou automática e direta inversão da multa, pois reconheceu a diferença de natureza da cláusula penal imposta à prestação do adquirente (dar dinheiro) e o conteúdo da prestação a cargo do promitente-vendedor (obrigação de fazer e dar). Assim, entendeu o Tribunal que a multa deve ser “considerada” no arbitramento da indenização a que faz jus o adquirente, devendo ser realizado arbitramento do dano decorrente do inadimplemento e imputado na indenização o valor da multa. Possibilidade de controle judicial de eventual excesso da cláusula penal (art. 413 do CC). Retratação parcial do acórdão” (Agravado de Instrumento 2196169-67.2016.8.26.0000; Rel. Des. Enéas Costa Garcia; 1ª Câmara de Direito Privado; j. 22/11/2019, *g.n.*)

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E DANOS MORAIS – Compromisso de compra e venda de fração de unidade hoteleira, em regime de multipropriedade – Atraso na entrega da obra além do prazo de tolerância de 180 dias (Súmula 164 do TJSP) - Aplicação do tema 1 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 – Mora da ré reconhecida - Cabimento da rescisão do contrato e restituição integral dos valores pagos, com os consectários legais, para retorno ao “status quo ante” – Inversão da cláusula penal – Cabimento – Tema 971 do STJ - Precedentes desta Câmara – Honorários bem arbitrados, não merecendo redução – Majoração da verba de sucumbência, nos termos do art. 85, §11, do CPC – Recurso improvido” (TJSP; Apelação Cível 1005794-38.2021.8.26.0005; Relator (a): Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2021; Data de Registro: 17/12/2021)

“APELAÇÃO. Promessa de compra e venda. Fração ideal de unidade autônoma em regime de multipropriedade. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, julgada parcialmente procedente. Recurso da ré. Atraso na entrega do empreendimento. Rescisão por culpa exclusiva da promissária vendedora. Matéria recursal restrita à pretensão de afastamento da multa contratual. Previsão de cláusula penal apenas para a hipótese de inadimplemento da promissária compradora. Inadmissibilidade. Possibilidade de imposição de indenização correspondente ao inadimplemento da vendedora (C.STJ, REsp 1.614.721/DF – Tema nº 971). Aplicação do princípio da simetria. Cabimento do percentual de 10% do valor já integralizado, prefixado no contrato a título de perdas e danos. Incabível a inversão da penalidade correspondente a 20% do valor do contrato em favor da promissária compradora, porquanto prevista como retenção para contemplar a construtora pelos prejuízos sofridos a título de despesas de promoção, administração do negócio, tributos, comissões dos vendedores e publicidade, não se justificando a inversão dessa penalidade em favor da adquirente. Sentença parcialmente modificada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação Cível 1002031-06.2021.8.26.0045; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; j. 08/11/2022; Data de Registro: 08/11/2022)

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. Multipropriedade (time-sharing). Ação de rescisão contratual c/c indenização. Sentença de parcial procedência. Insurgência das rés. Cerceamento de defesa por julgamento antecipado da lide. Inocorrência. Cláusula que estipula prazo de 180 dias de tolerância. Validade. Súmula 164 deste E. Tribunal. Imóvel que não foi entregue. Culpa da compromissária/vendedora. Impossibilidade de retenção de valores. Devolução integral que se impõe. Súmula 543 do STJ. Retenção das arras confirmatórias. Não cabimento. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal estipulada exclusivamente em favor da vendedora. Possibilidade. Aplicação do recurso repetitivo Tema 971. Sentença mantida. Recurso desprovido”. (Apelação Cível 1002691-16.2021.8.26.0363; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi Mirim - 4ª Vara; Data do Julgamento: 11/10/2022; Data de Registro: 11/10/2022)

“RECURSO ADESIVO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (REGIME DE MULTIPROPRIEDADE). INTIMAÇÃO DO AUTOR FACULTANDO O RECOLHIMENTO DO PREPARO RECURSAL (ART. 1.007, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL). TRANSCURSO DO PRAZO SEM CUMPRIMENTO. RECURSO DESERTO. A falta de recolhimento do preparo recursal

mesmo após a parte ter sido intimada para tal nos termos do art. 1.007, § 4º, do Código de Processo Civil (CPC), acarreta a deserção do recurso. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (REGIME DE MULTIPROPRIEDADE). INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL EM FAVOR DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA TESE FIXADA NO TEMA 971 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ) NO JULGAMENTO DE RECURSOS ESPECIAIS EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS. PRETENSÃO DE REDUÇÃO DO VALOR DA MULTA. IMPOSSIBILIDADE. VALOR QUE NÃO SE MOSTRA EXCESSIVO, NO CASO. SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÃO DESPROVIDA, COM OBSERVAÇÃO. 1.- No acórdão de julgamento dos recursos especiais nº 1.614.721/DF e 1.631.485/DF, o que ocorreu em Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR), fixou-se a seguinte tese (tema 971): "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial". Ou seja, é possível a inversão de cláusula penal em favor do adquirente do imóvel quando há previsão apenas em favor da vendedora (construtora/incorporadora). Como cediço, os acórdãos em IRDR têm eficácia vinculante, devendo ser observados nos termos do art. 927, III, do CPC, caso dos autos. 2.- Incabível a redução da multa compensatória quando, de acordo com as circunstâncias do caso, ela não se mostrar abusiva" (TJSP; Apelação Cível 1003177-60.2021.8.26.0505; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Pires - 3ª Vara; Data do Julgamento: 10/10/2022; Data de Registro: 10/10/2022)

"Apelação. Compromisso de compra e venda de frações de unidades imobiliárias de centro de lazer. Sistema de multipropriedade. Atraso na conclusão das obras. Inversão em favor do autor da multa moratória. Possibilidade. Tema 971. Incidência da multa de acordo com o constante no contrato. Multa que não se mostra exorbitante a ponto de configurar enriquecimento ilícito do autor. Cláusula penal por descumprimento contratual, que já representa prefixação das perdas e danos. A fixação de lucros cessantes ensejaria duplicidade de condenação. Recurso parcialmente provido". (TJSP; Apelação Cível 1009576-55.2021.8.26.0554; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2022; Data de Registro: 28/04/2022)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Objetivamente inviável, pois, qualquer alteração no r. julgado de primeiro grau.

Por esses fundamentos, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

RÔMOLO RUSSO
Relator

Voto nº 25.951

Apelação Cível nº 1006322-49.2023.8.26.0281

Comarca: Itatiba

Apelantes: Leonardo Monteiro Soares e Isabele Laranjeiras Tarsitano Monteiro

Apelado: Dbg 09 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

DECLARAÇÃO DE VOTO

Após análise do conjunto probatório constante dos autos, ouso divergir do entendimento do nobre relator no que tange à caracterização do dano moral indenizável.

O Autor fundamentou o pedido dos danos morais no atraso da entrega da obra, frustrando seu planejamento de vida em razão da espera pelo imóvel, justificando que empenhou todos os seus recursos disponíveis no sonho da casa própria, sustentando que a situação supera o mero aborrecimento.

Importante destacar novamente que o prazo para entrega era o mês de abril de 2025, sendo que até outubro de 2024 as obras sequer tinham sido iniciadas, de forma que resta evidenciado que o atraso dar-se-á por período absurdamente excessivo, sem previsão de entrega, obrigando o Autor a ingressar com ação judicial.

É certo que toda pessoa que adquire um imóvel espera que sua entrega ocorra na data constante do contrato e faz planos para o novo empreendimento.

Esperar o prazo de tolerância traz ansiedade e quando o mesmo é ultrapassado e não há perspectivas da data da entrega, a ansiedade se transforma em grande decepção, com sentimentos de angústia, raiva, impotência, que extrapolam a esfera do mero aborrecimento, sobretudo porque o Autor cumpriu sua obrigação contratual pagando em dia o preço das mensalidades.

A não entrega do imóvel adquirido no prazo estipulado causa extremo dissabor, tristeza e sentimento de impotência para o casal que, como a maioria dos cidadãos, tem o sonho da casa própria. Some-se a isso, os naturais transtornos na necessidade de reorganizar a vida e mudar os planos ante o não recebimento do imóvel que aguardavam. É um transtorno familiar.

Do ponto de vista pedagógico, a condenação em danos morais é muito

importante para servir de desestímulo para que doravante a Empresa repita essa prática lesiva ao consumidor e passe a repensar suas atitudes.

Nessas circunstâncias, reputo que o Autor faz *jus* a indenização moral no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que considerando o atraso, sem previsão de entrega, se mostra adequado e proporcional para compensar o comprador e não causa enriquecimento ilícito.

Sobre o cabimento dos danos morais já decidiu esta C. Câmara:

“Apelação. Ação indenizatória por lucros cessantes e danos materiais. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Atraso na entrega da obra. Rescisão contratual a pedido do promitente comprador. Sentença de parcial procedência para condenar a Ré na multa contratual moratória, em razão do atraso na entrega do imóvel, bem como multa compensatória, devolução de “juros de obra” e danos morais no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Recurso da Ré que não comporta acolhimento. Incontroverso nos autos que o prazo de tolerância fixado em 180 dias para a conclusão das obras foi violado. Aplicação do tema 1 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Atraso na entrega do imóvel incontroverso nos autos. **Danos morais mantidos, pois o atraso na entrega e utilização do prazo de tolerância já causa frustração, que se transforma em grande decepção quando não há perspectivas da data da efetiva entrega. Valor arbitrado em primeiro grau no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que deve ser mantido, não comportando redução, diante do grave atraso na obra constante dos autos. Precedentes dessa Colenda Câmara.** Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1036260-42.2022.8.26.0114; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2024; Data de Registro: 31/05/2024)

(grifamos e destacamos).

Ante ao exposto e pelas razões acima, peço vênias para divergir do entendimento do eminente Relator, tão somente no que tange à ocorrência do dano moral, para **CONHECER E DAR PROVIMENTO** ao recurso, condenando a empresa ré ao pagamento de indenização por danos morais, que fixo em R\$20.000,00 (vinte mil reais).

L. G. Costa Wagner
2º Juiz



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	13	Acórdãos Eletrônicos	ROMOLO RUSSO JUNIOR	29B75F7F
14	15	Declarações de Votos	LUIZ GUILHERME DA COSTA WAGNER JUNIOR	2A92A249

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1006322-49.2023.8.26.0281 e o código de confirmação da tabela acima.