



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440361

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020785-51.2023.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes DIONE RICARDO DAMASCENO e ENEIDA DE ARRUDA MENDES DAMASCENO, são apelados TECNISA S.A. e DEVON INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1020785-51.2023.8.26.0004

COMARCA: SÃO PAULO (1ª VC – F. REG. DA LAPA)

**APTES: DIONE RICARDO DAMASCENO E ENEIDA DE ARRUDA
MENDES DAMASCENO**

**APDAS: TECNISA S/A E DEVON INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA**

JD 1º GRAU: LUCIA HELENA BOCCHI FAIBICHER

VOTO Nº 55.554

APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANO MATERIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA. Inadimplemento contratual. Incidência do prazo prescricional decenal. Dicção do art. 205 do Código Civil. Prazo prescricional suspenso pela Lei nº 14.010/2020 no período de 12.6.2020 a 30.10.2020. Prescrição das pretensões afastada. Não cabimento de restituição do valor pago a título de laudêmio pelos apelantes, haja vista a previsão contratual que lhes transferiu a responsabilidade pelo recolhimento. Indenização por lucros cessantes cabível na hipótese, fixada em 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor do imóvel, desde a data em que este deveria ter sido entregue até a efetiva devolução das chaves. Entendimento firmado no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000 e na Súmula 162 desta C. Corte. Demora para entrega do empreendimento superior a dois (2) anos que, de acordo com o entendimento do C. STJ, se traduz em dano moral indenizável. Sucumbência recíproca que autoriza a partição dos encargos processuais. Verbas que devem ser distribuídas de forma proporcional. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de apelação interposta por **DIONE RICARDO DAMASCENO** e **ENEIDA DE ARRUDA MENDES DAMASCENO** nos autos de ação indenizatória por dano material movida contra **TECNISA S/A** e **DEVON INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com pedido julgado

improcedente. Os autores foram condenados ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em dez por cento (10%) do valor da causa (fls. 395/397).

Sustentaram os autores, em síntese, que o prazo prescricional para o caso é de dez (10) anos, tendo sido esse o posicionamento do C. Superior Tribunal de Justiça no EAREsp nº 738991/RS, ademais a contagem desse tem início a partir de setembro de 2013, porque nessa data as apeladas reconheceram o crédito de todos os compradores do empreendimento, em documento dirigido ao Ministério Público do Ceará. Ademais deve ser lembrado que de 12 de junho a 30 de outubro de 2020 o prazo prescricional esteve suspenso em razão da Lei nº 14.010/2020; que no contrato inexistia cláusula informativa sobre a obrigação de pagar laudêmio; tem direito à indenização pelo atraso na entrega das chaves, pois aguardaram trinta e três (33) meses para receber as chaves e assinaram a alienação fiduciária diretamente com as rés, tão logo foram chamados a tanto; que sofreram lesão anímica, porque o atraso supera trinta (30) meses, ou seja, não se trata de mero descumprimento contratual.

Preliminarmente, os autores postularam pela concessão da gratuidade de justiça, que foi indeferida (fls. 456/458). O preparo foi regularmente recolhido (fls. 461).

Contrarrazões de apelação vieram aos autos às fls. 420/450, postulando pelo desprovento

do recurso.

É o relatório.

Ao que se tem os apelantes ajuizaram esta ação em 15 de novembro de 2023 (fls. 01/25), sustentando que firmaram instrumento particular de compromisso de venda e compra relativo à unidade 600, Torre 1, do Condomínio Landscape, em 17 de fevereiro de 2012 (fls. 33/77), com previsão de entrega para 30 de junho de 2012 (letra G¹ – do Quadro Resumo – fls. 36), todavia as chaves foram efetivamente entregues, apenas, em outubro de 2015 (fls. 147/149). Relataram que a aplicação de juros ao saldo devedor no período moratório pela Tabela Price beneficiou apenas as apeladas, sendo que houve alteração de índice de correção do INCC para IPCA, o que foi mais gravoso, bem como que a jurisprudência é pacífica ao entender que o atraso na entrega das chaves enseja o direito à indenização por dano moral, sendo que a ausência de previsão contratual sobre o pagamento do laudêmio impossibilitava a cobrança.

De acordo com a inicial, pretendiam a devolução do que pagaram a título de laudêmio, R\$44.250,01 (quarenta e quatro mil, duzentos e cinquenta reais e um centavo) para setembro de 2013 (fls. 153/154), indenização por lucros cessantes no importe de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelos meses

¹ Estima-se o término das obras em **30/06/2012, com prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias**, para mais ou para menos. Para os efeitos deste contrato, será considerada terminada a obra, quando da data da expedição do Auto de Conclusão da Obra ("Habite-se").

de atraso na entrega do empreendimento (de janeiro de 2013 até a data da entrega das chaves, outubro de 2015), devolução dos valores que pagaram a maior ante a alteração dos índices de correção do saldo devedor no período de mora, além de indenização por dano moral no total de R\$20.000,00 (vinte mil reais).

A r. sentença reconheceu que o direito à indenização dos apelantes estava prescrito, porque embora o prazo fosse de dez (10) anos, de acordo com o art. 205 do Código Civil, ele teve início no primeiro dia após o período de tolerância, ou seja, em 30 de dezembro de 2012, salientando que, com relação à restituição do laudêmio, o prazo seria trienal.

Neste grau de jurisdição os apelantes sustentaram o equívoco na contagem do prazo prescricional, ante a interrupção desse, em razão da emissão de documento ao Ministério Público do Ceará, em que as apeladas reconheceram, aos 09 de setembro de 2013, o crédito aos lucros cessantes de todos os compradores do empreendimento, diante do atraso na entrega da obra. Não bastasse isso, invocaram também a suspensão do prazo prescricional de 12 de junho a 30 de outubro de 2020 (140 dias), em razão da Lei nº 14.010/2020.

Alinhe-se, que quanto à asserção de prescrição da pretensão de restituição do valor do laudêmio, bem como de pagamento de lucros cessantes, ambas consistem em pretensões fundadas em

inadimplemento contratual.

Nesse sentido, inexistindo prazo específico fixado no artigo 206 do Código Civil, aplica-se a regra geral da prescrição decenal do art. 205 do mesmo diploma legal, consoante entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*: “O prazo prescricional de dez anos deve ser aplicado a todas as pretensões do credor nas hipóteses de inadimplemento contratual”².

No que respeita à restituição do laudêmio, tem-se que o pagamento deste foi realizado pelos apelantes, em 30 de setembro de 2013 (fls. 154) e a presente demanda foi ajuizada, em 15 de novembro de 2023, inferindo-se, num primeiro momento, que a pretensão teria sido alcançada pelo prazo prescricional decenal.

Confira-se: “APELAÇÃO - PRESCRIÇÃO - Não ocorrência - Restituição de valor pago a título de laudêmio e cobrança de lucros cessantes - Insurgência da correção aduzindo que se tratariam dos prazos de três e cinco anos do artigo 206, § 3º, V e § 5º, I, do CC - Não acolhimento - Incidência do prazo de 10 anos disposto no art. 205, do CC - Entendimento do STJ nesse sentido - PRELIMINAR AFASTADA. AÇÃO INDENIZATÓRIA - Compra e venda de imóvel - Atraso na entrega das unidades autônomas - Comprovação - Demora injustificada - Tolerância de 120 dias que deve ser contada até a entrega das chaves e não até a emissão do “habite-se” -

² BRASÍLIA. Superior Tribunal de Justiça. EREsp nº 1.280.825/RJ. Rel. Min. Nancy Andrighi. Julgado em 27/06/2018.

Condenação ao pagamento de lucros cessantes - Cabimento - Restituição do valor cobrado a título de laudêmio - Cabimento - Contrato firmado entre as partes que não previu expressamente que tal ônus recairia sobre as expensas do adquirente dos imóveis - Abusividade verificada - Violação ao dever de informação - Responsabilidade que não pode ser transferida para o consumidor - Sentença de procedência dos pedidos mantida - RECURSO NÃO PROVIDO"³.

Idem: "COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - Ação de indenização por danos materiais - Aplicação do prazo prescricional decenal previsto no art. 205, CC - Prescrição incorrente - Preliminar afastada (...)"⁴.

Melhor sorte, todavia, socorre os apelantes ao se considerar a suspensão do prazo prescricional em razão da pandemia COVID-19, porque de acordo com o art. 3º da Lei nº 14.010/2020⁵, a contagem desse esteve suspensa do dia 12 de junho de 2020 a 30 de outubro de 2020, ou seja, por cento e quarenta (140) dias.

Dessa maneira o direito à restituição do laudêmio, que em tese se encerraria em 30 de setembro de 2023, ante a suspensão legal por cento e

³ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1062929-48.2020.8.26.0100, 14ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Lavínio Donizetti Paschoalão. Julgado em 22/02/2022.

⁴ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1038630-70.2021.8.26.0100. Rel. Des. Moreira Viegas. Julgado em 05/10/2021.

⁵ Art. 3º Os prazos prescricionais consideram-se impedidos ou suspensos, conforme o caso, a partir da entrada em vigor desta Lei até 30 de outubro de 2020.

quarenta (140) dias, prorrogou-se até 30 de janeiro de 2024 e, como esta ação foi ajuizada, em 15 de dezembro de 2023, afasta-se a ocorrência de prescrição do direito dos apelantes à restituição daquilo que pagaram a título de laudêmio.

Afastada a prescrição da pretensão relativa à restituição do laudêmio, passa-se à análise do referido pleito.

As apeladas demonstraram que o contrato celebrado entre as partes prevê, em seu item "F - Descrição do Terreno e sua Titularidade" (fls. 36), a ciência do comprador de que adquiriu um imóvel edificado em terreno de marinha, e que sobre ele recai contrato de aforamento com a União Federal, constando no termo de entrega de chaves a responsabilidade do adquirente pelo pagamento do laudêmio (fls. 148/149) e, embora a responsabilidade pelo pagamento do laudêmio seja do alienante, conforme o art. 2º do Decreto nº 95.760/88, entende o C. Superior Tribunal de Justiça que é possível a transferência dessa obrigação ao adquirente, desde que haja expressa previsão contratual nesse sentido, como no caso dos autos: *"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ENFITEUSE. OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA. INOCORRÊNCIA. TERRENO DE MARINHA. PAGAMENTO DE LAUDÊMIO À UNIÃO. OBRIGAÇÃO DO ENFITEUTA. CLÁUSULA CONTRATUAL EXPRESSA TRANSFERINDO O ENCARGO PARA O PROMITENTE-COMPRADOR. POSSIBILIDADE. 1. O laudêmio "é a compensação assegurada ao senhorio direto por este não exigir a*

volta do domínio útil do terreno de marinha às suas mãos ou de direitos sobre benfeitorias nele construídas. Tal vantagem tem por fato gerador a alienação desse domínio ou desses direitos e uma base de cálculo previamente fixada pelo art. 3º do Decreto n. 2.398/87" (REsp 1.257.565/CE, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 23/08/2011, DJe 30/08/2011). 2. Em havendo transferência do aforamento (venda, doação, permuta, sucessão universal, entre outras formas), a obrigação pelo recolhimento do laudêmio deve ser daquele que transfere o domínio útil, o enfiteuta, e não do adquirente. 3. No entanto, "o fato de, na relação jurídica de direito público, a lei impor o pagamento do laudêmio a determinada parte envolvida na relação contratual de alienação onerosa de imóvel situado em terreno de marinha, para validade do negócio perante a União, não impede que os particulares, entre si, na relação de direito privado, ajustem contratualmente a transferência do encargo de cumprir a referida obrigação legal" (REsp 888.666/SE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 01/02/2016). (...)”⁶

Dessa maneira, os apelantes não têm direito, portanto, à restituição do valor pago a título de laudêmio.

No que se refere, agora, ao atraso na entrega do empreendimento (lucros cessantes), o

⁶ (REsp n. 1.399.028/CE, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 17/11/2016, DJe de 8/2/2017.)

marco inicial do prazo prescricional é a data do inadimplemento, isto é, quando verificado o atraso na entrega do imóvel, momento em que nasceu a pretensão (art. 189 do Código Civil).

Na hipótese, a data de entrega do imóvel estava prevista para 30 de dezembro de 2012 (já considerada prorrogação de 180 dias previstos no contrato), todavia as apeladas reconheceram expressamente o atraso em documento encaminhado ao Ministério Público do Ceará (fls. 178/185), protocolado em 10 setembro de 2013, motivo pelo qual deve ser considerada a interrupção do prazo prescricional, cujo reinício se deu em setembro de 2013⁷. Tal circunstância acrescida da suspensão do prazo prescricional oriunda da Lei nº 14.010/2020 (RJET), já explicada acima, postergou o direito de ação dos apelantes para janeiro de 2024 e, em se considerando novamente, que esta ação foi proposta em 15 de dezembro de 2023, afasta-se a alegação de prescrição do direito à indenização pelo atraso na obra.

O prazo máximo para entrega da unidade

⁷ Nesse sentido: "APELAÇÃO CÍVEL – Ação de indenização por danos materiais – Contrato de compra e venda – Ação julgada improcedente – Prescrição afastada – Causa de pedir que envolve inadimplemento contratual, incidindo o prazo decenal previsto pelo art. 205 do Código Civil – Contrato que não previu expressamente a responsabilidade do comprador pelo pagamento do laudêmio – Restituição devida – Atraso na entrega da obra incontroverso – Data da expedição do "Habite-se" que não pode ser considerada como efetiva entrega do imóvel – Lucros cessantes devidos – Súmula 162 desta Corte – Saldo devedor que deve ser corrigido mesmo no período de mora da ré, porém pelo IGPM – Precedentes – Legalidade da tabela Price – Recurso provido em parte." (TJSP; Apelação Cível 1015041-75.2023.8.26.0004; Relator (a): José Carlos Ferreira Alves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/07/2024; Data de Registro: 16/07/2024)

era 30 de dezembro de 2012, o “habite-se” foi expedido apenas em abril de 2013 (fls. 121), o condomínio foi instituído em 11 de julho de 2013 (fls. 124/127), todavia os apelantes receberam as chaves, apenas, em 07 de outubro de 2015 (fls. 148/149), porque optaram pelo financiamento direto com as apeladas, opção prevista no contrato⁸ (fls. 122).

Dessa maneira, considerando-se que as apeladas não comprovaram eventual inércia dos apelantes no cumprimento de suas obrigações, não é possível atribuir-lhes a culpa pela demora na entrega das chaves do imóvel. Logo, eles fazem jus à indenização por lucros cessantes (com termo inicial em 30 de dezembro de 2012 e final na data da entrega das chaves, ou seja, em 07 de outubro de 2015), cujo prejuízo é presumido, consoante o disposto na Súmula 162 desta E. Corte: *“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”*.

Consigne-se que, no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000, a C. Turma Especial da

⁸ “Quanto aos clientes que permanecerão com o financiamento direto com a incorporadora, informamos que, nos termos do contrato anteriormente firmado, será necessária a instituição da Alienação Fiduciária do apartamento. Para tanto, pedimos aguardar o término das providências que estão sendo tomadas junto ao Registro de Imóveis e, assim que finalizada essa etapa, entraremos em contato para dar continuidade nos procedimentos”.

Subseção de Direito 1 deste E. Tribunal de Justiça assim decidiu: *"INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS. TEMAS RELACIONADOS AOS REQUISITOS E EFEITOS DO ATRASO DE ENTREGA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM CONSTRUÇÃO. TEMAS APROVADOS PELA TURMA JULGADORA:* Tema nº 01 - *'É válido o prazo de tolerância, não superior a cento e oitenta dias corridos estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível'*. Tema nº 02 - *'Na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma expressa, clara e inteligível o prazo certo para a formação do grupo de adquirentes e para a entrega do imóvel'*. Tema nº 05 - ***'O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada'*** (destaquei). Tema 06 - *'É ilícito o repasse dos 'juros de obra', ou juros de evolução da obra, ou taxa de evolução da obra, ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da*

unidade autônoma, incluído período de tolerância'. Tema 07 - 'A restituição de valores pagos em excesso pelo promissário comprador em contratos de compromisso de compra e venda far-se-á de modo simples, salvo má-fé do promitente vendedor'. Tema 08 'O descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de compromisso de venda e compra, computado o período de tolerância, não faz cessar a incidência de correção monetária, mas tão somente dos juros e da multa contratual sobre o saldo devedor. Devem ser substituídos indexadores setoriais, que refletem a variação do custo da construção civil, por outros indexadores gerais, salvo quando estes últimos forem mais gravosos ao consumidor'. Tema 09 'Não se aplica a multa prevista no artigo 35, parágrafo 5º. da L. 4.591/64 para os casos de atraso de entrega das unidades autônomas aos promissários compradores'. TEMAS PREJUDICADOS OU REJEITADOS: Tema 03 - 'Alegação de que a multa contratual, prevista em desfavor do promissário comprador, deve ser aplicada por reciprocidade e isonomia, à hipótese de inadimplemento da promitente vendedora'. Tema 04 - 'Indenização por danos morais em virtude do atraso da entrega das unidades autônomas aos promitentes compradores'""⁹.

Verificado o direito dos apelantes, ante o incontroverso atraso na obra, eles fazem jus aos lucros cessantes, ora arbitrados em 0,5% (meio

⁹ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (Turma Especial). IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Rel. Des. Francisco Loureiro. J. 31/08/2017.

por cento) ao mês, sobre o valor do imóvel (limitado o total a R\$20.000,00, no tempo do ajuizamento da ação, nos termos impostos pelo pedido inicial – fls. 24), a ser atualizado pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça, desde 31 de janeiro de 2013, nos termos da fundamentação e com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês contados da citação, pois presumidos os prejuízos materiais em razão da injusta privação do uso do bem, tese já firmado no IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 (tema 05) e na Súmula o nº 162 desta C. Corte.

No que respeita ao pleito de indenização por dano moral, observa-se que ele tem por fundamento o mesmo relativo à indenização por lucros cessantes, ou seja, o atraso na obra.

É evidente que o infortúnio causou lesão anímica aos apelantes, pois o atraso se estendeu por trinta e três (33) meses como se viu acima e o C. Superior Tribunal de Justiça entendeu que o atraso superior a dois (2) anos caracteriza dano moral, tendo em vista que extrapola o mero aborrecimento: "(...) 3. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso foi superior à 2 (dois) anos, ainda não há notícias da entrega do imóvel, o qual foi adquirido para fins de moradia. 4. No caso concreto,

o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela ocorrência de danos morais, que ultrapassam o mero dissabor, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial. 5. Agravo interno a que se nega provimento.”¹⁰.

Ademais, nesse sentido é a jurisprudência desta C. Câmara: “CONSUMIDOR. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. Ocorrência de atraso na entrega das chaves a superar o prazo de tolerância contratual. A pandemia decorrente da COVID-19 não configura caso fortuito/força maior, pois o ramo da construção civil, em São Paulo, não teve as atividades suspensas, mas reguladas de acordo com as exigências sanitárias do contexto pandêmico. Art. 2º, § 2º, do Decreto Estadual nº 64.881/2020, e art. 3º do Decreto Estadual nº 64.864/20. A cláusula que prevê a tolerância de 180 dias, viés obrigacional do necessário equilíbrio, não é per se abusiva e deve ser prestigiada diante da dimensão e da complexidade do produto/serviço que se obteve. Tese amplamente majoritária neste Tribunal, já admitida pelo STJ. Atraso redimensionado, com impacto no valor devido pelas rés. Mora que caracteriza ato ilícito a ensejar a responsabilização das vendedoras pelos prejuízos causados ao comprador. Dano moral que não se

¹⁰ (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.249.293/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023.)

identifica na espécie. STJ que, em precedente de 30.05.2022, deixou claros dois pontos medulares para a boa compreensão da problemática posta: a) nos termos da sua jurisprudência, o atraso expressivo na entrega de imóvel pode configurar danos morais indenizáveis; b) cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Hipótese dos autos que não se ajusta a esse modelo. Atraso de praticamente onze meses. Sucumbência recíproca redimensionada. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido.”¹¹

Idem: “Apelação. Compromisso de Compra e Venda. Atraso na entrega da obra. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das rés. Ilegitimidade passiva da corré Macerata. Rejeição. Cadeia de consumo. Inteligência do art. 7º, parágrafo único, do CDC. Ré que atuou ativamente para a celebração de compromisso de compra e venda. Mérito. Atraso na entrega do imóvel. Reconhecimento. Entrega das chaves que ocorreu após o período de tolerância de 180 dias. Abusividade de cláusula que adiciona novo prazo suplementar para cumprimento da obrigação assumida ou condiciona a entrega à obtenção de autorizações necessárias ao empreendimento. Caso fortuito ou força maior. Inocorrência. Justificativa apresentada que não se mostra plausível. Tratativas referentes às

¹¹ (TJSP; Apelação Cível 1005651-98.2023.8.26.0451; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/05/2024; Data de Registro: 06/05/2024).

autorizações legais perante aos órgãos públicos que não podem acarretar nenhum prejuízo ao consumidor, até porque decorrem do próprio risco da atividade exercida pelas fornecedoras. Responsabilidade pelo atraso que é das vendedoras. Lucros cessantes devidos. Súmula 161, do TJSP. Tema 966, do c. STJ e Súmula 162, do TJSP. Inversão da multa contratual. Possibilidade. Tema 971, do c. STJ. Indevida, contudo, a cumulação das penalidades (multa e lucros cessantes). Tema 970, do c. STJ. Precedentes deste e. Tribunal de Justiça. Cumulação afastada. IPTU e demais encargos propter rem. Obrigação do compromissário comprador apenas a partir da efetiva imissão na posse plena do bem. Dano moral. Ocorrência. Mero atraso na entrega do imóvel não gera abalo moral indenizável. Precedentes do c. STJ que entendem, contudo, que o atraso superior a 2 anos extrapola o aborrecimento. Caso concreto em que o atraso foi de 3 anos, ficando demonstrada circunstância específica apta a configurar a lesão extrapatrimonial. Sucumbência recíproca já reconhecida. Sentença reformada em parte. Sem majoração dos honorários. Tema 1.095, do c. STJ. Recurso provido parcialmente.”¹²

Quanto ao dimensionamento da indenização, convém consignar que a sua finalidade é fazer com que os apelantes retornem ao estado de espírito anterior ao fato, ou seja, a quantia seria

¹² (TJSP; Apelação Cível 1015630-30.2020.8.26.0309; Relator (a): Eduardo Gesse; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/04/2025; Data de Registro: 10/04/2025)

uma compensação, uma forma de permitir, dentro do possível, uma distração, um conforto pela violência psíquica a que foi submetido, em razão da má prestação de serviços havida.

Como se vê, o dever ser é a perenização do equilíbrio e da harmonia ou a recuperação destes, todavia a dificuldade é grande, pois o dimensionamento para tanto é tarefa árdua sem a existência de parâmetros previamente definidos.

Assim, há que se buscar um caminho possível, sem diferir a quantificação da indenização para momento futuro, com a nomeação de perito, pois a lei permite ao julgador esta atividade, conforme ensina José de Aguiar Dias, nestes termos: *"Finalmente, a objeção fundada no fato de se conceder demasiado arbítrio ao juiz peca pela base, pois a faculdade é concedida ao juiz em muitos casos, até no de danos patrimoniais; o nosso Código é muito claro em admitir a avaliação do dano por ofício do magistrado, como se vê do seu art. 1548, não servindo em contrário o argumento de que o arbitramento do dote compete ao perito, porque o juiz não está adstrito a ele e pode chamar a si integralmente a função de árbitro"*¹³.

Tem-se, pois, que a indenização deve guardar harmonia com o resultado naturalístico ocorrido. Por outras palavras, a indenização deve ser razoavelmente expressiva, sem que seja fonte de enriquecimento (Apelação Cível 253.723-1, Des. José

¹³ DIAS, José de Aguiar. Da Responsabilidade Civil, Volume II. 9 Ed. Forense, 1994. p. 740.

Osório, JTJ-Lex199/59).

Sob esse enfoque fixa-se a indenização por dano moral em favor dos apelantes em R\$5.000,00 (cinco mil reais), com correção monetária calculada pela variação do IPCA, a partir da data do pronunciamento e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes desde a citação, sendo que, a partir de 28 de agosto de 2024, aplicar-se-á o disposto na Lei nº 14.905/2024, ou seja, a taxa Selic, descontando-se a variação do IPCA e desconsiderando-se eventuais juros negativos).

Alfim, saliente-se que o pleito inicial de devolução dos valores que os apelantes teriam pago a maior, ante a alteração dos índices de correção do saldo devedor no período de mora das apeladas, não foi devolvido nas razões de apelação. Logo, aqui não será analisado.

Dessa maneira, os apelantes sagraram-se vencedores em relação à metade do pleito inicial total.

Dividem-se, portanto, as despesas processuais entre as partes, cinquenta por cento (50%) para cada uma. No que tange à verba honorária sucumbencial, condena-se as apelados ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono dos apelantes, fixados em dez por cento (10%) do valor da condenação atualizada, bem como condena-se os apelantes a pagarem honorários advocatícios ao patrono das apeladas, em igual percentual, mas com relação ao valor atualizado dos pedidos que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sucumbiram.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso, apenas, para condenar as apeladas ao pagamento de indenização por dano moral, bem como ao pagamento dos lucros cessantes, tudo na forma acima fixada.

DIMAS RUBENS FONSECA
RELATOR