



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446551

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000481-97.2024.8.26.0294, da Comarca de Jacupiranga, em que é apelante CHARLES BESERRA LIRA, é apelado MEMPHIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000481-97.2024.8.26.0294

Apelante: Charles Beserra Lira

Apelado: Memphis Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda

Comarca: 1ª Vara do Foro de Jacupiranga

Magistrado(a): Matheus Amstalden Valarini

Voto nº 6361

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA
- RESCISÃO CONTRATUAL – Pretensão de indenização por danos morais em razão de atraso na entrega de loteamento – Inadmissibilidade – Em regra, o mero inadimplemento contratual não gera direito à reparação por danos morais, salvo quando demonstradas circunstâncias excepcionais que extrapolem o mero dissabor – Ausência de comprovação de prejuízo extrapatrimonial grave ou desproporcional – Precedentes desta C. Câmara – Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Charles Beserra Lira contra a sentença proferida nos autos da ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais movida em face de Memphis Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.

O autor alegou ter celebrado, em abril de 2016, contrato de compra e venda do lote 03 da quadra 17 do empreendimento Recanto da Serra, localizado em Bodoquena/MS, pelo valor de R\$ 41.760,00, o qual foi integralmente quitado. O prazo para entrega do loteamento findou em 14.01.2018, sem que o empreendimento fosse concluído.

O autor afirmou que a ré justificou o atraso com problemas administrativos junto à Prefeitura, mas não cumpriu os requisitos necessários para a regularização do loteamento. Diante do inadimplemento contratual, requereu a rescisão do negócio, com a devolução integral dos valores pagos, a incidência de multa de 10% sobre o preço e indenização por danos morais no importe de R\$ 10.000,00.

A requerida, em contestação, impugnou a gratuidade da justiça e o valor da causa, sustentando, no mérito, que o atraso decorreu da morosidade administrativa da Prefeitura, circunstância alheia à sua vontade. Aduziu que, em 18.08.2023, firmou termo de ajuste de conduta visando à regularização do empreendimento. Afirmou, ainda, que a rescisão contratual deve ensejar a devolução de apenas 70% dos valores pagos, com retenção da comissão de corretagem. Por fim, defendeu a inexistência de dano moral indenizável.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para declarar a resolução do contrato por culpa da ré, condenando-a à restituição integral dos valores pagos pelo autor, corrigidos pelo IGPM desde os desembolsos e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

Determinou, ainda, o pagamento de indenização por danos materiais correspondente a 10% do valor do bem. O pleito de indenização por danos morais foi rejeitado, sob o fundamento de que o inadimplemento contratual não gerou lesão extrapatrimonial.

Inconformada, a parte autora interpôs recurso de apelação. Sustenta, em suas razões recursais, que o atraso na entrega do loteamento configura evidente abalo moral, de modo que a sentença deve ser reformada para condenar a ré ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de danos morais. Requer, ainda, a redistribuição dos encargos sucumbenciais, com a condenação integral da ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Recurso tempestivo e isento de preparo, visto que o apelante é beneficiário da gratuidade de justiça (Fl. 87).

Contrarrazões apresentadas às fls. 168/171, pugnando pelo desprovimento do recurso.

Regularmente intimadas, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, as partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A controvérsia dos autos cinge-se à existência de dano moral indenizável em razão do inadimplemento contratual. Enquanto a sentença entendeu que o mero atraso na entrega do loteamento não configura, por si só, lesão extrapatrimonial, o apelante sustenta que a espera, associada à incerteza quanto à regularização do empreendimento, extrapolou o mero dissabor, ocasionando frustração e angústia que justificam a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais.

Sobre o tema, o artigo 186 do Código Civil dispõe que: *“Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”*.

No âmbito da responsabilidade civil, o artigo 927 do Código Civil estabelece que aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Assim, para a configuração do dever de indenizar por dano moral, são necessários três elementos: (i) **Ato ilícito:** prática de ação ou omissão contrária ao ordenamento jurídico; (ii) **Dano:** ofensa a direito subjetivo alheio que enseje reparação, seja ele de natureza patrimonial ou extrapatrimonial; (iii) **Nexo de causalidade:** relação direta entre o ato ilícito praticado e o dano causado.

O dano moral distingue-se por afetar valores subjetivos, como a honra, a dignidade e a imagem da pessoa, que, embora intangíveis, são resguardados pelo ordenamento jurídico. Além disso, a reparação deve buscar, simultaneamente, amenizar o sofrimento da vítima e desestimular o ofensor de práticas semelhantes.

Nesse sentido é o ensinamento de Humberto Theodoro Júnior (*“Dano Moral”*, 4ª edição, São Paulo, Juarez de Oliveira, 2001):

“... ao condenar o ofensor a indenizá-lo a ordem jurídica teria em mente não só o ressarcimento do prejuízo acarretado ao psiquismo do ofendido, mas também estaria

atuando uma sanção contra o culpado tendente a inibir ou desestimular a repetição de situações semelhantes” (op. cit., pág. 33).

Nesse contexto, é correta a decisão que afasta a configuração dos danos morais, uma vez que, no caso concreto, não há elementos suficientes que justifiquem sua caracterização. A ausência de provas robustas ou de circunstâncias que demonstrem uma violação efetiva aos direitos da personalidade inviabiliza o reconhecimento de tal reparação.

Com efeito, a caracterização do dano moral, conforme exposto, está atrelada à violação dos direitos da personalidade, representando uma ofensa a atributos pessoais, como a dignidade, a honra e a imagem. Entretanto, nem todo sofrimento ou dissabor cotidiano justifica a reparação pecuniária.

Para que haja indenização por dano moral, é necessário que a ofensa seja de significativa gravidade, de modo que a reparação seja socialmente recomendável e não conduza a uma banalização do instituto.

No presente caso, embora se reconheça o transtorno experimentado pelo autor em razão dos fatos narrados na inicial, tal circunstância, por si só, não configura um evento grave, ultrajante ou ofensivo a seus direitos de personalidade. A mera insatisfação ou incômodo decorrente do inadimplemento contratual não é suficiente para ensejar compensação na esfera extrapatrimonial.

No mesmo sentido é o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES. 1. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais. 2. Na hipótese dos autos, a construtora recorrida foi condenada ao pagamento de danos materiais e morais, sendo estes últimos fundamentados apenas na demora na entrega do imóvel, os quais não são, portanto, devidos. 3. Agravo regimental não

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

provido. (STJ - AgRg no AREsp 570.086/PE, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/15, DJe 27/10/15).

Ainda, tal entendimento encontra-se consolidado no âmbito desta Egrégia 6ª Câmara de Direito Privado do TJSP:

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO, CUJA FINALIZAÇÃO ESTAVA PREVISTA PARA NOVEMBRO DE 2021, MAS FOI ENTREGUE EM MAIO DE 2023. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS INDENIZATÓRIOS FORMULADOS PELO DEMANDANTE, DEFERINDO LHE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS NO PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, POR MÊS DE ATRASO; MAS, POR OUTRO LADO, LHE INDEFERIU O PLEITO INDENIZATÓRIO POR DANOS MORAIS, ACERTADAMENTE. APELO QUE SE INSURGE UNICAMENTE CONTRA O INDEFERIMENTO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INADMISSIBILIDADE DA COMPENSAÇÃO PRETENDIDA. **INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS QUE ERA, COM EFEITO, INDEVIDA, POR SE ESTAR DIANTE DE QUESTÃO MERAMENTE CONTRATUAL, QUE, VIA DE REGRA, DEVE SER EQUACIONADA NA PERSPECTIVA ESTRITAMENTE DOS EVENTUAIS DANOS MATERIAIS SOFRIDOS PELOS LITIGANTES. ABORRECIMENTO COTIDIANO QUE NÃO ENSEJA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS, REVELANDO MERA SUSCEPTIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.**” (TJSP; Apelação Cível nº 1007057-26.2023.8.26.0526; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 16/01/2025).*

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Autores que promoveram ação, aduzindo que houve atraso na entrega do imóvel Sentença que condenou as rés a restituírem aos autores, “os valores de correção monetária aplicados a partir de 01º de maio de 2015 pelo INCC, substituindo-o pelo IPCA, caso a ele seja mais vantajoso e, em tal hipótese de vantagem, o saldo apurado deverá ser monetariamente corrigido, desde a data de pagamento de cada parcela, de acordo com a Tabela Prática de Débitos Judiciais do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo”, bem como ao pagamento de lucros cessante, no valor de 0,5% sobre o valor contratual do imóvel no período de atraso, e indenização por danos morais, no valor de R\$ 5.000,00 Insurgência das rés Acolhimento em parte. Cláusula contratual que previa o termo inicial da contagem do prazo

*após a celebração do contrato de financiamento da obra Inadmissibilidade - Cláusula genérica que acarreta incerteza sobre a data certa de entrega - Interpretação que deve favorecer o consumidor adquirente - Aplicação da tese jurídica do tema 02 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, deste E. TJSP, e tema 996 do C. STJ. Atraso injustificado na entrega do imóvel que restou configurado - Lucros cessantes devidos pela privação de uso - Irrelevância da finalidade do negócio - Inteligência da Súmula 162 deste E. Tribunal Lucros cessantes devidos no referido período, no valor de 0,5% do valor da transação por mês de atraso, como corretamente fixado na sentença - Substituição do INCC como índice de correção monetária, durante o período da mora, pelo IPCA que se afigura acertada - Tema 996 do C. STJ. **Dano moral não caracterizado Mero inadimplemento contratual Inexistência de ofensa a direitos da personalidade parcialmente provido**” (TJSP; Apelação Cível nº 1008922-23.2021.8.26.0084; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/12/2024).*

“APELAÇÃO CÍVEL. Compra e venda de imóvel. Atraso na entrega das obras. Procedência. Irresignação da requerida. PRELIMINAR. Nulidade da r. sentença por cerceamento do direito de defesa. Inocorrência. Elementos probatórios constantes dos autos se mostraram suficientes para a apreciação da demanda, considerando o princípio do livre convencimento motivado do juiz (art. 370, do CPC). Sendo o magistrado o destinatário das provas, cabia a ele aferir sobre a necessidade ou não de outras provas além daquelas já produzidas nos autos. E como entendeu serem elas desnecessárias, com acerto, julgou a lide no estado em que se encontrava. MÉRITO. Previsão de entrega fixada contratualmente, com prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Atraso configurado. Caso fortuito ou força maior não demonstrados. Ausência de mão de obra qualificada e de insumos para construção inoponíveis aos adquirentes. Inexistência de indícios de comprometimento dos trabalhos em razão da pandemia (COVID-19). Inteligência da Súmula nº 161 do E. TJSP. Lucros cessantes devidos na proporção de 0,5% ao mês de atraso sobre o preço do imóvel. Valor reiteradamente fixado por esta Colenda Câmara. Presunção de prejuízo dos adquirentes, independentemente da finalidade do negócio. Súmula nº 162 do TJSP. **Indenização por dano moral, todavia, que se afigura descabida. Hipótese que constitui mero aborrecimento, não configurando dano moral indenizável, pois não há prova de ofensa à esfera extrapatrimonial dos demandantes. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**” (TJSP; Apelação Cível nº 1007466-57.2023.8.26.0152; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão julgador: 6ª Câmara



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de Direito Privado; Data do julgamento: 28/06/2024).

Ressalta-se que, conforme devidamente reconhecido na sentença, os danos materiais decorrentes do inadimplemento contratual serão integralmente ressarcidos, de modo que não há qualquer prejuízo à parte autora nesse aspecto.

Dessa forma, a sentença recorrida deve ser mantida em sua integralidade, impondo-se o desprovisionamento do recurso.

Por fim, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, e em razão do desfecho deste julgamento, mantenho a distribuição da sucumbência tal como fixada na sentença e majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte ré, de 10% para 15% sobre o valor do pedido rejeitado, observada a gratuidade de justiça deferida ao autor.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo integralmente os termos da sentença.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator