



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000449321

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1055741-88.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes PATRÍCIA AMORIM DE LARA e PAULO HENRIQUE DE LARA, é apelado ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL BEM VIVER BRASIL - COSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1055741-88.2022.8.26.0114

APELANTE: PATRÍCIA AMORIM DE LARA E OUTRO

APELADO: ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL BEM VIVER BRASIL - COSTA
EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELLI

ORIGEM: 7ª VARA CÍVEL DO FORO DE CAMPINAS

MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU: MARCOS HIDEAKI SATO

VOTO Nº 12677

EMENTA:

COMPRA E VENDA – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM IMÓVEL – PREVALÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – MORA DA RÉ CONFIGURADA – DANO MATERIAL – REPARAÇÃO DEVIDA NA FORMA DE INVERSÃO DA MULTA CONTRATUAL – TEMA 970, DO C.STJ. – DANO MORAL CONFIGURADO – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA PARA CONDENAR O RÉU AO PAGAMENTO DE MULTA CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL – RECURSO PROVIDO.

Vistos.

1 – Trata-se de r. sentença de fls. 135/139, cujo relatório fica aqui adotado, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pela parte autora, nos seguintes termos:

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado pela parte autora e o faço com julgamento do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para:

A) DECLARAR a nulidade da cláusula quarta do termo de fls. 28/35, notadamente no que se refere à retenção de parte dos valores desembolsados pelos autores;

B) CONDENAR a requerida à devolução integral dos valores

desembolsados pelos autores, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde o efetivo pagamento, e com juros de mora pelo índice de 1% ao mês, a contar da data da citação, até o dia 29/08/2024. A partir do dia 30/08/2024, a correção monetária deverá seguir os termos do artigo 389, parágrafo único, do Código Civil, enquanto o juros moratórios deverão observar o índice previsto no artigo 406, §1º, do mesmo Diploma, tudo conforme alterações introduzidas pela Lei 14.905/2024.

Inconformada, apela a parte autora, no escopo de lograr a reforma do julgado hostilizado, batendo-se na afirmação que é devida a *fixação de multa contratual no percentual de no mínimo 10% (dez por cento) sobre a obrigação pelos descumprimentos contratuais cometidos pela recorrida*, bem como pleiteia a condenação ao pagamento de indenização por dano moral (fls. 142/153).

Recurso respondido.

É o relatório.

2 – O recurso comporta provimento.

Ante o que determinam os artigos 2º e 3º do CDC, inquestionável é a inserção do contrato firmado entre as partes no rol dos consumeristas, decorrendo-se daí a aplicação da Lei nº 8.078/90.

Com relação à responsabilidade da apelada acerca dos atrasos do empreendimento, vê-se que firmaram as partes, em 03/04/2021, “Termo de ato associativo”, pelo qual os autores se associaram à ré em razão do empreendimento a ser construído, tratando-se de uma casa de 45m², fixado o preço de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), com data de entrega prevista para abril de 2024 (vide Cláusula Décima – fls. 30).

A cláusula de tolerância fixada é nula, visto que configura vantagem excessiva ao vendedor e sacrifício indevido ao promitente comprador, como de resto já sedimentado em jurisprudência deste Tribunal no incidente de resolução de demanda repetitiva (IRDR) nº 0023203-35.2016.8.26.0000 (tema 04), da relatoria do Desembargador Francisco Eduardo Loureiro:

TEMA 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".

No mesmo sentido a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 164: É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.

Assim, o atraso na entrega do bem configura inadimplemento contratual que gera danos materiais, não sendo admitida como caso fortuito ou força maior entraves administrativos.

Dessa forma, incontroverso que resta configurada a mora da ré e é devida indenização, devendo ser aplicada no caso a multa por inversão da Cláusula Penal, nos termos do que restou decidido no julgamento do Tema 970, do C.STJ: *A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.*

Ficando consignado que há previsão contratual de multa no caso de inadimplemento do comprador a fls. 31 (Cláusula Décima Terceira), assim, plenamente cabível a sua inversão.

Destarte, a cláusula penal deve ser fixada no total de 10%, conforme pleiteado pela parte autora.

Com relação ao dano moral, observa-se que a questão ultrapassou o mero descumprimento contratual, visto que sequer há provas de que houve o início da construção do imóvel.

A impossibilidade de correta utilização do imóvel que estava sendo adquirido pela parte autora gerou frustração que extrapola aquilo que se pode conceber como aceitável dentro do convívio social, ou seja, supera o piso de inconvenientes que o homem médio está exposto no dia-a-dia. Trata-se, pois, daquele dano que resulta *in re ipsa*, ou seja, *exsurge da situação, sendo, pois, a reparação fixada pelo juiz, independentemente de prova efetiva do prejuízo.*

Preenchidos, pois, os requisitos essenciais à responsabilização da ré pelo dano moral causado a autora, vai-se ao exame do quantum a ser indenizado.

A fixação do dano moral se faz mediante prudente arbítrio do julgador, em observância ao princípio da razoabilidade, verificando-se, ainda, a finalidade compensatória, a extensão do dano experimentado, bem como o grau de culpa.

Se por um lado não se pode perder o seu caráter terapêutico-pedagógico, no sentido de inibir o ofensor da prática de novos atos lesivos (teoria do desestímulo), mediante a fixação de um valor pouco expressivo, incompatível com a sua real capacidade de indenizar, por outro

lado não se pode propiciar o enriquecimento indevido.

Assim, analisando-se as circunstâncias do caso concreto, os fatos são suficientes para gerarem dano moral que deve ser compensado com o arbitramento de indenização no valor de R\$ 5.000,00, suficiente para atendimento da finalidade preventiva/reparadora dessa indenização.

3 – Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO** para condenar o réu ao pagamento de multa por inversão da Cláusula Penal, bem como indenização por dano moral, nos termos da fundamentação supra, mantida a r. sentença no mais. Com o provimento do recurso, majoro os honorários de advogado, em mais 5%, conforme artigo 85, § 11, do CPC.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR