



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2019.0000528423**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1057141-92.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e JARDIM DAS VERTENTES INCORPORADORA SPE LTDA, são apelados LUIS FERNANDO ROMANO e AURÉLIA APARECIDA BAVARESCO ROMANO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO (Presidente) e SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 3 de julho de 2019.

**Salles Rossi**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 41.283

Apelação Cível nº: 1057141-92.2016.8.26.0100

Comarca: São Paulo – 28ª Vara Cível do Foro Central

1ª Instância: Processo nº 1057141-92.2016.8.26.0100

Apte.: PDG Realty S/A Empreendimentos e Participações e outro

Adpos.: Luis Fernando Romano e outra

## VOTO DO RELATOR

EMENTA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES – Parcial procedência – Preliminar de ilegitimidade corretamente afastada – Compra e venda de imóvel – Atraso na obra, já computado o prazo de tolerância – Cabível indenização pela privação do uso do imóvel (0,8% mensal sobre o valor atualizado do contrato) – Fixação razoável e proporcional à extensão do dano – Sentença mantida – Honorários recursais devidos que devem ser majorados conforme previsão contida no Artigo 85 do Código de Processo Civil, levando-se em conta os parâmetros estabelecidos pela legislação processual e, considerada a natureza e complexidade da demanda, e o trabalho adicional realizado em grau recursal – Recurso improvido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença (fls. 330/334) proferida pela Meritíssima Juíza de Direito, Doutora *Patricia Maiello Ribeiro Prado*, em autos de ação de Indenização, que a julgou parcialmente procedente, para condenar a ré: a) ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes, no valor mensal correspondente a 0,8% do valor atualizado do contrato, pelo período compreendido entre outubro de 2013 e julho de 2014, incluindo esses meses, imposta a sucumbência recíproca das partes.

Inconformada, apela a ré (fls. 337/353). invocando a ilegitimidade, pois não realizou o negócio em discussão. Diz ter havido a ocorrência de caso fortuito/força maior, o que afasta a prática de ato ilícito e o dever de indenizar. Que os danos materiais são hipotéticos e que o valor da indenização se mostra exacerbado, merecendo adequação.

Inicialmente, os presentes autos foram distribuídos a esta 8ª

Câmara, sob a Relatoria do Eminentíssimo Desembargador SILVÉRIO DA SILVA, com posterior e final redistribuição a esta Relatoria, em cumprimento à Portaria de Designação nº 16/2018, da E. Presidência da Seção de Direito Privado.

É o relatório do necessário.

Inicialmente, recebo o recurso de apelação no duplo efeito, à luz do disposto no artigo 1.012, *caput*, do Novo CPC, passando ao seu julgamento, em atenção ao inciso II do artigo 1.011 do mesmo diploma legal, porquanto, satisfaz os requisitos legais inerentes à sua admissibilidade, quais sejam a tempestividade, adequação legal, legítimo interesse e a legitimidade de partes, que são pressupostos imediatos da sua admissão e processamento. De igual modo, acrescento que o recurso se sujeita à disciplina do Código de Processo Civil de 2015 (sentença tornada pública em 15 de fevereiro de 2017), pode ser conhecido.

A alegação de ilegitimidade mencionada no apelo não se sustenta.

Como bem ressaltou a r. sentença recorrida: “Cumprido pontuar que, apesar de serem pessoas jurídicas distintas, a empresa Jardim das Vertentes Incorporadora foi criada pelo grupo PDG Realty S/A com propósito específico. A vinculação entre ambas é incontroversa, assim como o fato, alegado pelos autores, de que a empresa PDG Realty S/A comunicava-se com os clientes da Jardim das Vertentes Incorporadora. Por tudo isso, é possível concluir que a PDG também figura como fornecedora no caso em tela, integrante a rede de fornecedores do empreendimento. Portanto, sua responsabilidade é solidária em relação à empresa Jardim das Vertentes Incorporadora.”

Ainda que não tenham subscrito o contrato de compra e venda. Aos olhos do consumidor, todas as empresas estavam envolvidas no negócio, conclusão que não se mostra errônea, pois a farta prova documental corrobora a atuação ativa das empresas que agora invocam sua ilegitimidade.

Há que se ter em conta o artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, aplicável à espécie, que dispõe que “*tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo*”.

Ada Pellegrini Grinover e outros, *in* Código Brasileiro de Defesa do Consumidor – Comentado pelos autores do anteprojeto, 2ª ed., Rio de Janeiro, Forense Universitária, p. 75, ensina que:

*“Trata-se de um aspecto dos mais relevantes em termos de responsabilidade civil dos que causarem danos a consumidores ou terceiros não envolvidos em dada relação de consumo. Como a responsabilidade é objetiva, decorrente da simples colocação no mercado de determinado produto ou prestação de dado serviço, ao consumidor é conferido o direito de intentar medidas contra todos os que estiverem na cadeia de responsabilidade que propiciou a colocação do mesmo produto no mercado ou então a prestação do serviço.”*

Em igual sentido, os ensinamentos de Rizzato Nunes, *in* Comentários ao Código de Defesa do Consumidor, 6ª ed., São Paulo, Saraiva, 2011, p. 421:

*“Como se viu, quando dos comentários ao parágrafo único do art. 7º, o sistema de responsabilidade civil objetiva instituído no CDC impõe ampla solidariedade aos partícipes do ciclo de produção. Como a oferta e colocação de produtos e serviços no mercado pressupõe, em larga medida, a participação de mais de um fornecedor, a legislação consumerista estipulou que todos os que participarem, direta ou indiretamente, da produção, oferta, distribuição, venda, etc. do produto e do serviço respondem pelos danos causados ao consumidor.”*

Bem assim, era mesmo de rigor a rejeição da preliminar.

Quanto a questão de fundo, o recurso não comporta provimento.

Patente o atraso na entrega da obra.

Computado o prazo de tolerância, a obra deveria ter sido entregue no final de 2013, porém, houve atraso de 12 meses por parte das empresas para entregar o apartamento.

Consigne-se que não há que se falar na previsão de um prazo

de tolerância de 180 dias e de uma eventual prorrogação deste, eis que problemas junto às concessionárias de serviço público, escassez de mão de obra e insumos, bem como o excesso de chuvas verificado durante a construção do empreendimento e eventuais questões ligadas à esfera administrativa, tais como a obtenção do “Habite-se”, são fatos que se inserem no risco da atividade desempenhada pela ré e não constituem circunstâncias imprevisíveis ou inevitáveis, o que afasta a tese de ocorrência de caso fortuito ou força maior e a possibilidade de prorrogação do prazo para além dos 180 dias de tolerância.

Confira-se trecho extraído da Apelação Cível nº 0011026-12.2010.8.26.0562, da relatoria de João Pazine Neto, da 3ª Câmara de Direito Privado, julgada em 24/05/2011, afastando igualmente a ocorrência de caso fortuito ou força maior:

*“Também não convence sua assertiva quanto à ocorrência de força maior a amparar a entrega do imóvel fora do prazo, uma vez que a circunstância alegada se insere no risco inerente à sua atividade. A propósito do tema, confira-se a definição de WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, 'resulta a força maior de eventos físicos ou naturais, de índole ininteligente, como o granizo, o raio e a inundação; o caso fortuito decorre de fato alheio, gerador de obstáculo que a boa vontade do devedor não logra superar, como a greve, o motim e a guerra'. Para que se configure o caso fortuito, ou força maior, 'exigem-se os elementos seguintes: a) o fato deve ser necessário, não determinado por culpa do devedor ...; b) o fato deve ser superveniente e inevitável ...; c) finalmente, o fato deve ser irresistível, fora do alcance do poder humano' (Curso de Direito Civil, Direito das Obriga es, 1  parte, 13  ed., Saraiva, págs.331 e 332)”.*

Nesse sentido, vejam-se, ainda, os seguintes julgados deste Egrégio Tribunal de Justiça:

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Atraso na entrega da obra - Inadimplemento das r s configurado Irrelevância da escassez de mão de obra, que configura fortuito interno e se agrega ao risco do empreendedor - Perdas e danos decorrentes do atraso que podem desde logo ser fixadas, evitando custosa liquida o, em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, que corresponde ao valor do imóvel e equivale aos frutos que os promitentes compradores deixaram de auferir pela falta de entrega pontual da unidade Sentença mantida - Recurso desprovido” (Apela o n  0003404-08.2012.8.26.0562 – Santos – 5  Câmara de Direito Privado – rel. Moreira Viegas – j. 20/02/2013);*

*“Compra e venda Atraso na entrega de imóvel que ensejou pedido de*

*resolução por comprador Chuvas constituem fortuito interno de responsabilidade do fornecedor (art. 18, caput CDC) Após inadimplência, comprador pode enjeitar coisa (art. 395, par. único, CC e art. 18, par. 1º, inc. I, CDC) Ressarcimento em parcela única (súmula 2 da Seção de D. Privado do TJSP) Ante inadimplência de construtora, descabe desconto Jurisprudência do STJ Recurso improvido” (Apelação nº 0066935-70.2010.8.26.0002 – São Paulo – 7ª Câmara de Direito Privado – rel. Luiz Antonio Costa – j. 06/02/2013).*

Nessa conformidade, tendo sido prometida a conclusão da obra para prazo determinado e, ao final deste, não tendo sido cumprida a obrigação, superado, inclusive, o prazo de tolerância, de rigor que a ré responda pelos efeitos consequentes de sua mora, sendo correta a fixação de indenização pela privação do uso do imóvel.

Ainda que não se considere a indenização a título de lucros cessantes, que demandaria a comprovação efetiva da perda de uma chance e o que se deixou efetivamente de lucrar, a indenização a título material pela privação do uso do imóvel, diante do descumprimento do contrato, é medida que se impõe, até mesmo para preservar o equilíbrio do contrato firmado entre as partes. Em outras palavras, caracterizado o descumprimento contratual, a parte que o inadimpliu deve ser condenada a pagar indenização à outra, uma vez que não entregou a unidade no prazo ajustado. O termo final da obrigação a ser considerado é a efetiva entrega das chaves, sendo abusiva disposição contratual em sentido contrário, ainda mais porque ausente demonstração efetiva de que os apelados tenham dado causa a qualquer postergação.

O montante arbitrado se mostra proporcional à extensão do dano e à privação imposta, não comportando qualquer redução ou alteração da base de cálculo, além de se amoldar a outros casos análogos julgados por esse Egrégio Tribunal.

Nesse sentido e direção, já decidiu esta 8ª Câmara de Direito Privado, no julgamento da Apelação Cível n. 0178110-95.2012.8.26.0100, que teve como Relator o eminente Desembargador **SILVÉRIO DA SILVA**, cuja ementa apresenta a seguinte redação:

Apelação cível Ação declaratória de nulidade de cláusula c/c

indenização por danos materiais e morais - Ação julgada parcialmente procedente - Atraso na entrega de empreendimento imobiliário - Cláusula prevendo tolerância de 180 dias para entrega que não se mostra abusiva - **Atraso abusivo e incontroverso - Caso fortuito ou força maior inocorrentes** - Chuvas e falta de mão de obra especializada que são fatores previsíveis e não justificam o atraso - Risco da atividade desempenhada pela ré - **Cabível a condenação no pagamento de indenização em caso de privação do uso da unidade** - Sentença fixou o valor dos aluguéis em 1% do valor atual do imóvel - **Redução para 0,5% do valor do contrato, corrigido monetariamente** - Critério razoável e proporcional Multa moratória indevida - Prejuízos compensados com fixação da indenização - Devolução de taxa de corretagem e SATI indevidas - Negócio que não foi desfeito com prestação dos serviços contratados - Congelamento do saldo devedor que não pode ocorrer, sob pena de desequilíbrio contratual - Substituição do INCC pelo IGP-M, a partir da mora da vendedora, que deve ser mantido para não beneficiar a parte inadimplente - Devolução de diferença em razão de índice que deve ser feita de forma singela, já que realizada em função de interpretação de cláusulas, sem demonstração de má-fé (Súmula 159 do STF) - Juros cobrados antes da entrega das chaves que devem ser restituídos em dobro (art. 42 do CDC) já que o contrato é expresso quanto à não incidência de juros até a entrega das chaves - Dano moral excluído - Simples inadimplemento que não gera dano moral - Precedentes jurisprudenciais - Sucumbência que passa a ser recíproca - Sentença reformada - Recursos parcialmente providos. **(Realces não originais)**

E outros fundamentos são dispensáveis já que quanto ao mais, ratifica-se a r. sentença de primeiro grau exarado pela Meritíssima Juíza de Direito, Doutora *Patricia Maiello Ribeiro Prado*, e o faz-se nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça que estabelece: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”. O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece “a viabilidade de o Órgão Julgador adotar ou ratificar o Juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no Acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação do “Decisum”. (REsp nº 662.272-RS 2ª Turma Rel. Min João Otavio de Noronha, j. 4.9.2007; REsp nº641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004).

Essas, em suma, são as razões pelas quais, pelo meu voto,

proponho que, nos termos acima, negue-se provimento ao recurso.

Por fim, a r. sentença, foi publicada já na vigência do atual NCPC. Sobre tal particularidade, diz o Enunciado Administrativo nº 7, do Superior Tribunal de Justiça que “somente nos recursos interpostos contra decisão publicada a partir de 18 de março de 2016, será possível o arbitramento de honorários sucumbenciais recursais, na forma do art. 85, § 11º, do NCPC”. Destaque-se que tal majoração é automática, não dependendo, assim, de requerimento das partes, como já tem sido de entendimento pretoriano.<sup>1</sup> Assim, devem ser majorados para 15% (quinze por cento) do valor da condenação, conforme previsão contida nos Artigos 85 do Código de Processo Civil, diante do trabalho adicional realizado em grau recursal.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no C. Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

À vista de todo o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

**SALLES ROSSI**

**Relator**

---

<sup>1</sup> 1STF - AI 864.689 (AgR/MS) - 1ª. T. - Rel. para o acórdão Min. EDSON FACHIN - j. 27-9-2016 - Dje de 14-11-2016. TJ-SP Ap. 1007542-98.2014.8.26.0604 - Sumaré - 31ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. ADILSON DE ARAÚJO - j. 23-8-2016; Ap. 0034662-04.2011.8.26.0002 - São Paulo - 32ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. KIOITSI CHICUTA - j. 1º-12-2016.