



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000277665

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010046-12.2024.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que são apelantes JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e SENA CONSTRUÇÕES LTDA., são apelados GERALDO PEREIRA DE OLIVEIRA e JOICENICE SILVA DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 24 de março de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº: 1010046-12.2024.8.26.0286

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antonio Carlos Santoro Filho

Apelantes: JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA SENA CONSTRUÇÕES LTDA

Apelados: GERALDO PEREIRA DE OLIVEIRA e JOICENICE SILVA DE OLIVEIRA

Voto nº: 269

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. MULTA CONTRATUAL. *BIS IN IDEM*. IPTU. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Ação de indenização por lucros cessantes. Narram os autores que adquiriram um terreno em Itu/SP, com contrato de compra e venda sem cláusula expressa de data de entrega, presumida para outubro de 2023. Alegam descumprimento contratual e requerem indenização por danos materiais e morais, além da aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, (ii) a responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel, (iii) a possibilidade de cumulação de multa contratual com indenização por lucros cessantes.

III. Razões de Decidir 3. O Código de Defesa do Consumidor é aplicável. Legitimidade passiva da corré Sena Construções LTDA. caracterizada 4. Não houve cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado do feito, pois as provas nos autos são suficientes. 5. A Lei 9.514/97 não se aplica, pois o contrato não foi registrado e não há inadimplemento do devedor. 6. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU é das rés até a imissão na posse, conforme entendimento do STJ. 7. A cumulação de multa contratual com lucros cessantes não é permitida, conforme Tema 970 do STJ.

IV. Dispositivo e Tese 5. Dá-se parcial provimento ao recurso, afastando a condenação por lucros cessantes, mantendo-se a sentença nos demais termos. Tese de julgamento: 1. O Código de Defesa do Consumidor é aplicável. 2. A cumulação de multa contratual com lucros cessantes não é permitida. 3. O IPTU deve ser pago pelo vendedor até a efetiva entrega do imóvel ao comprador.

Trata-se de ação de indenização por lucros cessantes, em que os autores sustentam, em síntese, que adquiriram um terreno objeto do contrato de Compra e Venda, qual seja, lote nº 009, quadra 26 do loteamento denominado JARDIM MONTE REI, na cidade de Itu/SP em 31/10/2022, no valor total R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), matrícula de nº 84.549. Aduzem, ainda, que o contrato não prevê cláusula expressa para data da entrega, apenas um quadro resumo com o prazo de 6 meses, prorrogáveis por mais 6 meses, para finalização das obras, de modo que se presume a data da entrega em outubro de 2023, não tendo a requerida, assim, cumprido o prazo entabulado. Afirma que tentou de todas as formas resolver a questão extrajudicialmente, mas não obteve sucesso, tendo que se valer do Judiciário para ver o seu pleito atendido. Dessa forma, requer que seja declarado o descumprimento contratual, com a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais, bem como inversão da multa contratual, além de pagamentos de lucros cessantes. Ademais, defende que houve cobrança indevida do IPTU antes da devida posse do imóvel. Postula, ainda, indenização por danos morais. Por fim, requer a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, além da inversão do ônus da prova.

Deferida a justiça gratuita à parte autora (fls. 102).

Contestação da requerida Sena Construções Ltda (fls. 113/120), sustenta, em preliminar, ilegitimidade passiva. Aduz, ainda, inaplicabilidade do código de defesa do consumidor, pois deve-se aplicar específico da Lei nº 9.514/97, conforme disposição contratual expressa.

Contestação da requerida JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA às fls. 130/174, pleiteando, primeiramente, a suspensão do processo, ou subsidiariamente, pela intimação da Companhia Ituana de Saneamento – CIS, pois foi esta que deu causa ao atraso. Aduz, ainda, inaplicabilidade do CDC, pois o contrato é expresso no sentido de que o negócio jurídico será submetido ao regime da Lei nº 9.514/97 (“Lei da Alienação Fiduciária”), inclusive é o que dispõe o Tema 1095, STJ. Alega, ademais, caso fortuito/força maior em razão da pandemia como outro motivo para o atraso na entrega da obra. Afirma que atualmente a obra está pronta, com a ressalva de pequenas e pontuais finalizações, inclusive, nesse ponto, sustenta que depende

também da CIS e da municipalidade de Itu. Defende a impossibilidade de cumulação entre lucros cessantes e cláusula penal, de modo que configura *bis in idem*. Rebate, outrossim, a tese autoral de que não é responsável pelo pagamento do IPTU até a data da entrega. Por fim, argumentam pela inexistência de dano mora por falta de nexo causal.

Réplica ofertada às fls. 266/290.

Instada as partes a se manifestarem sobre a produção de provas (fls. 291), os autores requereram o julgamento antecipado do feito (fls. 294) e a ré Jardim Monte Rei pleiteou a produção de prova pericial, além de mandado de constatação (fls. 295/300).

Foi proferida, então, em sede de julgamento antecipado, a sentença de fls. 302/314, julgando procedente a ação nos seguintes termos: “1) RECONHECER a mora das rés no cumprimento da obrigação contratualmente assumida, consistente no prazo de entrega do lote; 2) CONDENAR as rés a pagarem à autora, de forma solidária, o valor pré-fixado a título de multa contratual invertida, em razão do descumprimento do contrato, no montante de R\$14.000,00 (quatorze mil reais), acrescido de correção monetária, desde a data do contrato (31/10/2022), e acrescido de juros de mora, a partir da última citação (fls. 112, 18/10/2024). 3) CONDENAR as rés a pagarem aos autores, de forma solidária, a indenização por lucros cessantes no percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, com incidência a partir de 01/11/2023 até a efetiva entrega do imóvel, que deverá ser acrescido de correção monetária, a partir da data do contrato (31/10/2022), e de juros de mora, a partir da citação (18/10/2024); 4) DECLARAR a abusividade da cláusula 8.1 do contrato (fls. 63) e da cláusula 9.1 contida no Quadro Resumo (fls. 84) somente quanto ao repasse aos adquirentes da obrigatoriedade da quitação relativa ao imposto predial antes da efetiva posse, mantendo-se na responsabilidade da ré o pagamento. 5) CONDENAR as rés, de forma solidária, à restituição dos valores já pagos pelos autores a título de IPTU a ser comprovado em fase de cumprimento de sentença; 6) AFASTAR a pretensão de indenização por danos morais.

Insurgência das requeridas, postulando a reforma da sentença nos termos dos itens “a” a “h” (fls. 351/352).

Houve oferta de contrarrazões (fls. 360/380).

Determinado o complemento das custas do preparo recursal (fl. 384), devidamente recolhidas (fls. 388/389).

Recurso tempestivo e bem preparado.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO.

O recurso comporta parcial provimento.

De proêmio, insta consignar que ao caso em análise aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, não sendo o caso de ilegitimidade passiva da corré Sena Construções LTDA, uma vez que compõe a cadeia de fornecimento, devendo responder aos prejuízos eventualmente causados de forma solidária.

Ademais, também não colhe a preliminar de cerceamento de defesa alegada.

Assim é porque, apesar de ter postulado a produção de prova pericial, não foi demonstrada a pertinência de tal medida para o enfrentamento do mérito.

Além disso, frise-se que as provas acostados aos autos são suficientes para o deslinde da controvérsia.

Pontue-se, nesta questão, que a “a prova tem como objeto os fatos deduzidos pelas partes, tem como finalidade a formação da convicção em torno desses fatos e como destinatário o juiz, visto que ele é que deve ser convencido da verdade dos fatos já que ele é que vai dar solução ao litígio” (Jurid XP, 21ª Ed., Comentário ao art. 332 do Código de Processo Civil).

Logo, “o juiz é o destinatário da prova e a ele cabe selecionar aquelas necessárias à formação de seu convencimento” (STJ, REsp n. 431058/MA, rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 23/10/06).

Dessa forma, evidente que não houve cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado do feito, não havendo nulidade da sentença a ser decretada.

Ademais, incabível a suspensão do presente processo, ante a decisão proferida no processo nº 1002203-30.2023.8.26.0286 movido pelo Jardim Monte Rei em face da CIS - Companhia Ituana de Saneamento, pois o presente processo possui

partes, pedidos e causa de pedir absolutamente distintos, não havendo qualquer prejuízo ao prosseguimento destes autos.

Pontue-se, ainda, que não prospera a tese defensiva de aplicação da lei 9.514/97 ao caso.

Ora, o tema 1095 do STJ é claro: "Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor."

Logo, não havendo o devido registro e não sendo hipótese de inadimplemento do devedor, inaplicável a legislação específica, mas, repita-se, o Código de Defesa do Consumidor:

Nesse sentido, são os precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DA CONTRATAÇÃO POR CONVENIÊNCIA DO COMPRADOR. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. Preliminar. Pretensão de não conhecimento do recurso interposto pela ré. Afastamento. Recurso interposto contém todos os requisitos necessários para seu conhecimento, especialmente os fundamentos pelos quais se objetiva novo julgamento. Requisitos de admissibilidade recursal presentes. Mérito. Rescisão contratual deve ser regida pelo Código de Defesa do Consumidor. **Afastamento da aplicação da Lei nº 9.514/97. Contrato não registrado na matrícula do imóvel. Tema 1095 do STJ.** Alienação fiduciária desvirtuada. Confusão entre vendedor e credor

fiduciário. Rescisão contratual com devolução dos valores pagos permitida. Artigo 32-A, da Lei 6766/79 não determina a aplicação automática do desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato. Dispositivo legal apenas fixa teto de 10% para o desconto. Caso em que deve ser mantida a restituição pela parte ré de 80% dos valores pagos pela parte autora. Sentença mantida. Honorários recursais. Aplicação do artigo 85, §11 do CPC. Majoração da verba honorária devida pela parte ré para 20% do valor da condenação. Recurso não provido. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 9.514/97, Lei nº 13.786/2018, Código Civil, art. 113, art. 472, art. 473, Código de Processo Civil, art. 85, §11. Jurisprudência Citada: STJ, Tema 1095; TJSP, Apelação Cível nº 1001535-47.2017.8.26.0358, Rel. Galdino Toledo Junior; TJSP, Apelação Cível nº 1002294-69.2019.8.26.0704, Rel. Ronnie Herbert Barros Soares; TJSP, Apelação Cível nº 1021724-03.2019.8.26.0576, Rel. L. G. Costa Wagner; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2241188-86.2022.8.26.0000, Rel. César Peixoto. (TJSP; Apelação Cível 1038123-96.2023.8.26.0114; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2025; Data de Registro: 20/03/2025 - grifei)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO COM CLÁUSULA DE GARANTIA FIDUCIÁRIA. SENTENÇA DE

IMPROCEDÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, referente a contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, efetuando pagamentos de aproximadamente R\$43.000,00. Em 2023, comunicou a impossibilidade de continuar os pagamentos e pleiteou a rescisão do contrato com devolução dos valores pagos. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) decidir sobre a aplicabilidade da Lei 9.514/97 e do Código de Defesa do Consumidor ao caso, (ii) definir o percentual de retenção dos valores pagos pela autora; (iii) aplicabilidade da taxa de fruição. III. Razões de Decidir 3. **A Lei 9.514/97 não se aplica, pois o contrato não foi registrado na matrícula do imóvel de imóveis e a autora não foi constituída em mora.** 4. **A relação jurídica enquadra-se como relação de consumo, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor.** A retenção de 25% dos valores pagos é adequada, conforme jurisprudência e legislação vigente. 5. A taxa de fruição não é devida, pois o imóvel em questão é um terreno não edificado, e não há indícios de que a ré tenha sofrido prejuízos pela ocupação do bem. IV. Dispositivo e Tese 6. Dá-se provimento parcial ao recurso, declarando-se a rescisão do contrato e condenando-se as rés na devolução de 75% dos valores pagos pela autora, corrigidos monetariamente e com juros de mora a partir do trânsito em julgado. Tese de julgamento: 1. A Lei 9.514/97 não se aplica sem registro do contrato. 2. A retenção de 25% dos valores pagos é adequada e proporcional. 3. A taxa de fruição não é aplicável em

terrenos não edificadas. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, arts. 1º, 2º, 54. Código de Processo Civil, art. 85, §11. Lei 9.514/97, art. 23. Lei 13.786/2018. Lei 6.766/79, art. 32-A. Lei 4.591/64, art. 67-A. Jurisprudência Citada: STJ, REsp n. 1.820.330/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 24/11/2020. STJ, AgInt no AREsp n. 2.270.435/GO, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 26/6/2023. STJ, AgInt no REsp n. 2.060.756/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 5/6/2023. TJSP, Apelação Cível 1035116-29.2019.8.26.0602, Rel. Vitor Frederico Kümpel, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 22/12/2024. TJSP, Apelação Cível 1003667-11.2023.8.26.0506, Rel. Carlos Castilho Aguiar França, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 11/12/2024. TJSP, Apelação Cível 1042908-10.2022.8.26.0576; Rel. Rosangela Telles; 31ª Câmara de Direito Privado, j. 27/01/2025. TJSP, Apelação Cível 1020620-25.2023.8.26.0482; Rel. Fatima Cristina Ruppert Mazzo; 4ª Câmara de Direito Privado, j. 11/12/2024. (TJSP; Apelação Cível 1009354-08.2024.8.26.0320; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2025; Data de Registro: 19/03/2025 - grifei)

Afastadas as preliminares, passa-se ao mérito.

Cuida-se de ação de indenização por danos materiais e danos morais, em que os autores firmaram contrato de compra e venda com as rés para aquisição de lote terreno.

Ocorre que houve atraso na obra, que deveria ter sido entregue até 31 de outubro de 2023 (fls. 74)

Alegam as rés, entretanto, que o atraso decorreu de caso/fortuito ou força maior, tendo em vista a pandemia de COVID-19, além de erros da administração pública, o que não merece prosperar.

A uma porque, conforme se extrai dos autos, o contrato foi entabulado em outubro de 2022 e, nessa fase, as medidas adotadas acerca da pandemia já estavam em pleno arrefecimento, de modo que tal alegação não possui o condão de isentar as rés de responsabilidade.

Além disso, o setor da construção civil foi considerado serviço essencial pelo artigo 3º, § 1º, LIV, do Decreto nº 10.282/20, não tendo sido paralisado durante a situação de calamidade.

A duas porque os eventuais erros da administração pública não se prestam a justificar o descumprimento do contrato, pois se trata de fortuito interno, risco inerente à própria atividade, que não pode ser transferido ao consumidor.

Neste sentido a Súmula 161 deste E. Tribunal de Justiça, conforme bem explanado em sentença:

Súmula 161 - 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.

No que tange aos valores cobrados de IPTU, abusiva a cláusula que obriga os adquirentes a arcar com os respectivos pagamentos antes da efetiva posse, conforme bem delineado em sentença, conforme entendimento pacificado pelo STJ (REsp 1.795.590/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 11.05.2020), cabendo às rés a restituição dos respectivos valores.

Nesse sentido também recente julgado desta Câmara, desta Relatoria:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IPTU. DANO MORAL. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com obrigação de fazer e indenização por danos morais, relativa ao pagamento do IPTU antes da entrega do terreno e inclusão do nome da autora na dívida ativa. Sentença de procedência condenou solidariamente as requeridas ao reembolso do IPTU pago pela autora até a entrega das chaves e indenização por danos morais. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) determinar a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da imissão na posse e (ii) a existência de dano moral em razão da inscrição indevida da autora no cadastro da dívida ativa. III. Razões de Decidir 3. **A responsabilidade pelo pagamento do IPTU é das rés até a imissão da autora na posse, conforme entendimento do STJ e precedentes desta Corte.** 4. A inscrição indevida da autora na dívida ativa configura dano moral, sendo a indenização fixada em R\$ 5.000,00, com base na jurisprudência. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: A responsabilidade pelo IPTU é da construtora até a entrega do imóvel. A inscrição indevida em cadastro de inadimplentes gera dano moral presumido. Legislação Citada: CTN, art. 34; CPC, art. 85, § 11º; CDC, art. 51, IV; CC, art. 421. Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.795.590/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 11.05.2020; TJSP, Apelação Cível 1062428-35.2023.8.26.0506, Rel. Mônica de Carvalho, 1ª Câmara de Direito Privado, j.

10/01/2025. (TJSP; Apelação Cível
1002384-16.2024.8.26.0506; Relator (a): Antonio
Carlos Santoro Filho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de
Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro:
28/02/2025 - grifei)

Quanto à cumulação de multa com lucros cessantes, no entanto, a sentença merece reparo.

Assim é porque aplicável à hipótese o Tema n. 970 do STJ, tese fixada em sede de recursos repetitivos: “A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes”.

Dessa forma, embora a jurisprudência do STJ seja pacífica quanto ao cabimento da indenização por lucros cessantes em razão do descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, presumindo haver prejuízo ao promitente comprador, a indenização a este título não é devida, no caso concreto.

Como é cediço, ademais, a multa contratual constitui prefixação das perdas e danos, podendo ser invertida.

Dessarte faz-se necessário observar que, no caso dos autos, o montante que seria devido a título de indenização por lucros cessantes, até a presente data, é inferior ao valor da multa, de modo que apenas esta é devida.

Ademais, não colhe a tese defensiva de que o valor da multa deve ser aquele disposto na cláusula 10 do contrato, no valor de 2% do que já foi pago (item 10, c – fls. 66), uma vez que o campo 5, item “f” (fls. 83), é claro no sentido de que o valor de R\$ 14.000,00 (catorze mil reais) é devido em caso de “descumprimento do contrato”, configurando-se como multa, e não como arras.

Nesse sentido, é o entendimento deste E. Tribunal em casos próximos,

inclusive deste Relator:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZATÓRIA – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – INJUSTIFICADO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – CULPA DAS REQUERIDAS – PREVISÃO DE PRAZO DE ENTREGA, COM ACRÉSCIMO DO PERÍODO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS – **MULTA CONTRATUAL E LUCROS CESSANTES – IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO – BIS IN IDEM - EXISTÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL – AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES** – RECURSO DAS RÉS PARCIALMENTE PROVIDO NO PONTO – DANOS MORAIS – NÃO CARACTERIZAÇÃO – RECURSO DA AUTORA NÃO PROVIDO. I – Prevendo o contrato expressamente os prazos de conclusão da obra, afigura-se evidente o inadimplemento contratual das rés quando as chaves são entregues em momento posterior. Ademais, conquanto invoquem as requeridas a ocorrência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na entrega do imóvel adquirido pela autora, em decorrência da pandemia COVID-19, não restou comprovado o nexo causal invocado e as circunstâncias narradas não são suficientes a afastar sua responsabilidade, configurando, na verdade, fortuito interno; II – Os lucros cessantes estão compreendidos na multa contratual moratória, visto que os lucros

cessantes se fundamentam no mesmo fato, qual seja a mora das rés na entrega do imóvel; III – O mero descumprimento de cláusulas contratuais não implica por si só, a configuração de danos morais, notadamente na hipótese em que a autora não demonstrou nenhum abalo excepcional decorrente do atraso na entrega do imóvel, derivado do inadimplemento contratual, além do desconforto, que lhe é ínsito. (TJSP; Apelação Cível 1056657-60.2023.8.26.0576; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2024; Data de Registro: 17/12/2024 - grifei)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Ação de indenização por atraso na entrega de imóvel, julgada parcialmente procedente para condenar a requerida ao pagamento de indenização por lucros cessantes, restituição do seguro de obra, multa moratória e ressarcimento do IPTU antes da entrega do imóvel. Recurso da vencedora para ampliação da sentença, buscando total procedência, em especial indenização por danos morais. II. Questão em Discussão 2. consiste em (i) a validade da cláusula de tolerância de 180 dias; (ii) a possibilidade de cumulação de multa moratória com lucros cessantes; (iii) a configuração de danos morais. III. Razões de Decidir 3. A validade do prazo de tolerância de 180 dias foi confirmada com base no Recurso Repetitivo do STJ (Tema 996). 4. A

cumulação de multa moratória com lucros cessantes não é permitida, conforme Tema Repetitivo 970 do STJ, mas a decisão foi mantida para evitar reformatio in pejus. 5. O pedido de indenização por danos morais foi corretamente rejeitado, pois o mero descumprimento contratual, ausentes circunstâncias especiais, não enseja lesão passível de compensação pecuniária, conforme precedentes do TJSP e STJ. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A cláusula de tolerância é válida conforme o Tema 996 do STJ. 2. **A cumulação de multa moratória com lucros cessantes não é permitida, conforme o Tema 970 do STJ.** (TJSP; Apelação Cível 1062832-70.2023.8.26.0576; Relator (a): Antonio Carlos Santoro Filho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025 - **grifei**).

Por fim, quanto ao índice adotado pela sentença acerca da correção monetária, não implica qualquer modificação, mesmo porque de acordo com a alteração introduzida pela Lei 14.905/24.

Ante o exposto, por meu voto, DOU PARCIAL PROVIMENTO à apelação, tão somente para afastar a condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes, mantida, no mais, a r. sentença, inclusive no que tange às verbas sucumbenciais.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
RELATOR