



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288325

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008286-73.2022.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que são apelantes FACEMMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e CEMARA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, são apelados KLEITON TAVARES DOS SANTOS e IRIS DA CRUZ TAVARES MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36051

Apelação Cível 1008286-73.2022.8.26.0229

**Apelantes: Facemmar Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. e Cemara
Negocios Imobiliarios Ltda**

Apelados: Kleiton Tavares dos Santos e Iris da Cruz Tavares Martins

Comarca: Hortolândia

Juiz: Rafael Imbrunito Flores

Apelação. Ação de reparação de danos. Compromisso de compra e venda. Lote. Obras de infraestrutura não poderiam ser consideradas terminadas sem a expedição do TVO Total. Atraso na entrega demonstrado. Obrigação de indenização pela privação injusta do uso do bem. Súmula 162 deste E. Tribunal. Fixação no percentual de 0,5% do valor do contrato que se mostra adequado. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra respeitável sentença de fls. 312/316 e fls. 324, que, nos autos da ação de reparação de danos materiais, julgou procedente a pretensão inicial para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de indenização por lucros cessantes correspondentes a 0,5% do valor do contrato por mês de atraso, com vencimento entre 18 de julho de 2019 (considerando os 180 dias de tolerância) e a data da efetiva entrega em 11 de abril de 2022, com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação e com correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, consectários que também se aplicam à obrigação de restituir o valor pago pelo imposto, a ser liquidado e executado em cumprimento de sentença. Em razão da sucumbência, as rés foram condenadas ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da condenação.

Apelam as rés, alegando, em síntese, que não há de se falar em lucros cessantes se tratando de lotes de terrenos vazios, sem construção, não se admitindo prejuízo presumido. Aduzem que a Súmula 162 desta Corte traz conteúdo genérico, não podendo abranger situações de lotes de terrenos sem edificação, sendo que, nesse caso, os danos devem ser comprovados. Alegam que, embora o lote esteja disponível aos autores, nada foi lá construído. Argumentam ainda que não houve atraso, pois entregaram as obras de infraestrutura dentro do prazo concedido pela Municipalidade para o término, sendo que há demora para expedição de licenças, ensejando o TVO-Parcial, entretanto, o fato não impediu os adquirentes de construírem em seu terreno.

Não houve resposta.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

No caso, não divergem as partes acerca da celebração do compromisso de compra e venda referente ao lote nº 37, da quadra 24, do Loteamento “Parque Bellaville”, tampouco acerca do prazo ajustado para a entrega de 24 meses a partir da comunicação do registro de loteamento realizado pelo Oficial de Registro de Imóveis à Prefeitura de Hortolândia, sendo o registro realizado em 18/01/2017.

A r. sentença recorrida reconheceu que, não havendo prova da data da comunicação do registro, deve ser considerada a data do próprio registro em 18/01/2017, pelo que a obra deveria ter sido entregue em 18/07/2019, considerando o prazo de tolerância de 180 dias previsto no contrato.

Somente as rés apelaram, arguindo, quanto a este tópico, sucintamente que:

Neste momento é preciso esclarecer que as Apelantes concluíram todas as obras de infraestrutura dentro do prazo concedido pela Municipalidade para o término do loteamento, tanto que foi expedido o TVO-Parcial de fl. 166, onde consta certificado a conclusão de tudo. O que sucede é que, embora pronta, a concessionária de água/esgoto demora para expedir as licenças de operação e receber a doação dessas obras, daí a expedição, de TVO-Parcial, contendo essa pendência como se a obra não estivesse pronta (loteamento já conta com TVO - Final – fl. 159, expedido antes desta demanda, inclusive). Porém, esse fato não prejudicou minimamente qualquer adquirente, em razão da plena possibilidade de construção no local, bem como de financiamento do bem. (fl. 347)

Contudo, razão não assiste às apelantes.

Isso porque, além do citado documento ter sido expedido em 30/01/2020, ou seja, após o prazo para conclusão das obras que decorreu em 18/07/2019, verifica-se ainda que a regularização da rede de água e esgoto, bem como da rede elétrica e de iluminação pública inserem-se nas necessidades essenciais do empreendimento a serem cumpridas pelas vendedoras, o que, por certo, impedia a fruição plena do imóvel pelos compradores, ainda que para iniciar qualquer construção.

Ademais, é sabido que somente com o termo de conclusão final de obras, é que os autores poderiam de fato imitir-se na posse do imóvel, conforme dispõe, inclusive, a cláusula 7.7 (fl. 38).

E, evidenciado o estado de mora, no que concerne aos lucros cessantes, caso verificada a impossibilidade do adquirente de utilizar o imóvel após o

prazo previamente estipulado, será adequada a sua fixação para fins de reparação.

É de se considerar, todavia, não só o atraso na entrega do bem, mas também os transtornos enfrentados no período, independente da destinação do imóvel, se para uso próprio ou locação.

Nesse sentido, é o teor da Súmula nº 162 deste. E Tribunal:
Súmula nº 162:

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.

Ressalte-se que há presunção de prejuízo, não sendo requisito a efetiva comprovação deste.

Nessa linha, tem-se, ainda, o Tema nº 5 do IRDR de nº 0023203-35.2016.8.26.0000, deste E. Tribunal, fixando que 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 (TJ/SP, IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Des. Relator: Francisco Loureiro. Turma Especial Direito Privado, DJ: 31/8/2017) (realces não originais).

Diante disso, era mesmo de rigor o reconhecimento de que os autores fazem jus a indenização por lucros cessantes, sendo correto o patamar equivalente a 0,5% do contrato, percentual esse que corresponde ao comumente

adotado por este E. Tribunal de Justiça, inclusive sugerido quando do julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000 (DJE 15.9.2017).

Nesse sentido, precedentes desta Corte envolvendo o mesmo empreendimento:

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. INSUFICIÊNCIA DO VALOR ATINENTE AO PREPARO RECURSAL. NÃO CONSTATAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO EVIDENCIADO. INAPLICABILIDADE DO PRAZO PREVISTO NA LEI Nº 6.766/79. PREVALÊNCIA DO PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS PREVISTO EM CONTRATO. ENTRAVES BUROCRÁTICOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 161 DESTE TJSP. **LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 162 DO TJSP.** PERCENTUAL FIXADO PELO JUIZ SENTENCIANTE: 0,5% DO VALOR DO CONTRATO. MANUTENÇÃO. VALOR EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CÂMARA. RECURSO DESPROVIDO.*

(...)

5. É cabível a condenação das vendedoras por lucros cessantes, quando estas descumprem o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio. Aplicação da Súmula 162 deste Egrégio Tribunal. (TJSP; Apelação nº 1005103-

94.2022.8.26.0229; Relatora: Des. Maria do Carmo Honório; 6ª Câmara de Direito Privado; Data de julgamento: 31/10/2024) (realce não original).

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO E DA INFRAESTRUTURA PROMETIDA - LUCROS CESSANTES - CABIMENTO - PERCENTUAL ALINHADO AO PRATICADO POR ESTA E. CORTE - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

I - Reconhecido o atraso na entrega do empreendimento por culpa das rés, devida é a indenização pleiteada a título de lucros cessantes;

II - A indenização por lucros cessantes - 0,5% sobre o valor atualizado do contrato -, encontra-se em consonância com o que tem decidido esta Corte, posto que corresponde aos frutos que os compradores deixaram de auferir, desde a data em que o imóvel deveria ter sido entregue. (TJSP; Apelação nº 1006922-03.2021.8.26.0229; Relator: Des. Paulo Ayrosa; 31ª Câmara de Direito Privado; Data de julgamento: 30/10/2024) (realce não original).

*Apelação. Ação de indenização. Compromisso de venda e compra de imóvel (Lote). **Atraso na conclusão das obras de infraestrutura. Prazo de 24 meses.** Posterior prorrogação do prazo para conclusão das obras por 12 meses na Prefeitura. Autor não anuiu com a prorrogação do prazo por 12 meses, o qual foi alterado unilateralmente pela vendedora em prejuízo*

*do consumidor, violando o equilíbrio contratual. Possibilidade de prorrogação de prazo das obras do loteamento perante a Prefeitura, prevista nos arts. 9º e 18, inciso V, da Lei 6.766/79, pode afastar a existência de ilícito administrativo entre o loteador e a administração pública, mas não exclui a violação contratual decorrente do descumprimento do prazo ofertado ao consumidor. **Expedição de TVO Parcial não afasta a mora da vendedora. Obras de infraestrutura não poderiam ser consideradas terminadas sem a expedição do TVO Total. Precedentes do TJSP. Lucros cessantes devidos desde o fim do prazo de 24 meses até a expedição do TVO Total.** Nulidade da cláusula contratual que atribui ao adquirente pagamento das despesas com IPTU antes da efetiva liberação do imóvel e expedição do TVO. Despesa inerente ao proprietário que não pode ser transferida ao adquirente, especialmente em contrato de adesão, sem recebimento da posse em condições de utilização do bem pelo comprador, o que somente ocorre com término e aprovação formal das obras de infraestrutura. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação nº 1000714-03.2021.8.26.0229; Relator: Des. Enéas Costa Garcia; 1ª Câmara de Direito Privado; Data de julgamento: 29/07/2024) (realce não original).*

*Apelação – Ação de rescisão de contrato c/c indenização – Compromisso de Compra e Venda - **Construtora que não cumpre o prazo da entrega - Infraestrutura de loteamento** – Responsabilidade – Procedência – **Presunção de prejuízo decorrente da***

impossibilidade de fruição – Entraves burocráticos que não justificam a mora – Lucros cessantes devidos – Pedido de alteração do termo final afastado, considerando-se a expedição do TVO-TOTAL - Cumulação com o pedido de rescisão de contrato – Cabimento - Percentual fixado em consonância aos precedentes deste Tribunal - Procedência da ação mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação nº 1003261-79.2022.8.26.0229; Relator: Des. Almeida Sampaio; 25ª Câmara de Direito Privado; Data de julgamento: 25/10/2023) (realce não original).

Destarte, percebe-se que a sentença recorrida conferiu correta resolução à crise de direito material levada à apreciação do Estado-Juiz, razão pela qual deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Por fim, ante o não provimento do recurso, nos termos do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil, majora-se a verba honorária para 12% do valor atualizado da condenação.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora