



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000289353

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032409-93.2024.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante JULIANA DA SILVA CASARIN (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado RNI INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 458 LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43807.

Apelação nº 1032409-93.2024.8.26.0576.

Comarca: São José do Rio Preto.

Apelante: Juliana da Silva Casarin.

Apelada: RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda.

Juiz prolator da sentença: Andressa Maria Tavares Marchiori.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de indenização por danos materiais e morais. Atraso na entrega da obra. Prazo para entrega da unidade imobiliária previsto no contrato de compromisso de compra e venda que deve ser observado, independentemente do que constou no contrato de financiamento, cuja cláusula referente ao prazo não foi redigida de forma clara e não é expressa no sentido de que o prazo inicialmente prometido teria sido alterado. Incidência do entendimento firmado pelo STJ no julgamento do tema repetitivo 996. Verificada a mora na entrega do imóvel, é devida a indenização por lucros cessantes, porquanto presumidos os prejuízos do promitente comprador. Juros de obra. Repasse de referidos encargos à consumidora depois do prazo previsto para conclusão das obras que é indevido. Entendimento consolidado nesta Corte (IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000) e no STJ (Tema 996). Danos morais não configurados. Mero inadimplemento contratual. Sucumbência recíproca das partes. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de pedido de indenização por danos materiais e morais, julgados improcedentes pela respeitável sentença de fls. 559/561, cujo relatório se adota, sob o fundamento de que a obra do empreendimento e as chaves do imóvel foram entregues dentro do prazo previsto no contrato de financiamento, ao qual a autora anuiu, em virtude do que ela foi de condenada a arcar com o pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa, com a ressalva de que ela é beneficiária da gratuidade da justiça.

Inconformada, apela **a autora**, sustentando que deveria ser observado o prazo de entrega do imóvel previsto no contrato firmado com a ré, e não aquele do contrato de financiamento, pois este não poderia alterar o quanto foi inicialmente pactuado; que constatado o atraso na entrega do imóvel, a ré deve responder pelo pagamento dos juros de obra e de indenização por lucros cessantes, em importância correspondente a 0,5% do valor do contrato; que o atraso no recebimento do imóvel gerou para ela danos morais que devem ser indenizados; e que deve ser invertida a responsabilidade pelo pagamento das verbas sucumbenciais, com a majoração dos honorários advocatícios (fls. 568/575).

Houve resposta (fls. 579/606).

Manifestou-se a apelada apresentando oposição ao julgamento virtual e requerendo que a sessão de julgamento seja realizada por meio de videoconferência, com sua intimação nos moldes do artigo 334 do Código de Processo Civil, ou seja, com antecedência mínima de 20 dias (fls. 613/614)

A Procuradoria Geral de Justiça se manifestou (fls. 617/619).

É o essencial a ser relatado.

Em que pese a solicitação da apelada para que a sessão de julgamento se realize de forma telepresencial, as sessões desta Colenda 36ª Câmara de Direito Privado são realizadas de forma presencial ou, então, em sessão virtual, o que inviabiliza o acolhimento do requerimento formulado.

Anoto, outrossim, que tampouco seria possível a hipótese de sustentação oral por meio telepresencial, durante sessão de julgamento

presencial, uma vez que este Tribunal de Justiça não dispõe de tecnologia para tanto.

Sobre o tema, confira-se:

Agravo interno. Interposição contra decisão que indeferiu a realização de sustentação oral por videoconferência. Embora permitido pelo art. 937, §4º, do CPC, não se trata de medida obrigatória. Sessão de julgamento que ocorreu presencialmente. Tribunal de Justiça que ainda não possui regulamentação dos recursos tecnológicos para viabilizar a sustentação oral por videoconferência em sessão realizada presencialmente, na forma do art. 146, §5º, do RITJSP. Agravante que, não obstante, teve tempo suficiente para comparecer à sessão de julgamento para, querendo, sustentar oralmente suas razões, caso de fato fosse relevante; não o fez e tampouco buscou a pronta reforma daquela decisão, visando resguardar o aventado direito. Interposição do agravo interno que ocorreu somente após o julgamento desfavorável das apelações e dos embargos de declaração. Circunstâncias do caso concreto que sobrelevam o intuito meramente protelatório da agravante. Recurso manifestamente improcedente que justifica a imposição da multa prevista no art. 1.021, §4º, do CPC. Agravo interno improvido, com observação. (TJSP; Agravo Interno Cível 1000690-39.2017.8.26.0156; Rel. Ruy Coppola; 32ª Câmara de Direito Privado; j. 28/02/2023) (realces não originais)

Considerando, assim, que o pedido se deu com o objetivo único de sustentação oral na modalidade telepresencial, diante da impossibilidade da medida, o apelo foi julgado virtualmente, em observância aos princípios da celeridade e da efetividade da prestação jurisdicional.

No mais, destaca-se que por decorrência da sistemática do julgamento virtual que, em sessão permanente, se inicia com o lançamento do voto pelo relator no sistema informatizado e prossegue com a votação dos demais integrantes da turma julgadora, é dispensada a publicação de pauta de julgamento e quaisquer das formalidades previstas nos artigos 935 e seguintes do Código de Processo Civil.

O apelo é de ser parcialmente provido.

Narra a petição inicial que as partes firmaram contrato de compromisso de compra e venda que tinha por objeto unidade de empreendimento imobiliário cuja entrega foi prometida para 26/11/2023 (já computada a tolerância de 180 dias), no entanto, até julho de 2024 a autora não havia recebido as chaves. Alega que em virtude do inadimplemento da ré a autora sofreu danos materiais com o pagamento indevido de juros de obra à instituição financeira, que a ré deve ser responsabilizada pelo pagamento de multa contratual e de lucros cessantes, bem como que o atraso na conclusão das obras gerou para a autora danos morais. Pediu, assim, a condenação da ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes correspondente a 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, da multa prevista no contrato de 1% do valor efetivamente pago por mês, de indenização por danos morais no importe de R\$10.000,00, e a restituir as quantias indevidamente despendidas a título de juros de obra no período em que perdurou a mora da ré.

Os pedidos foram julgados improcedentes, mas, respeitada a convicção externada na sentença, a causa comporta solução diversa.

O contrato celebrado entre as partes estabeleceu que as obras estariam concluídas até 31/05/2023, admitida tolerância de 180 dias (fls. 27).

A ré sustenta que não houve atraso, pois a autora contratou financiamento bancário em cujo contrato foi previsto que a conclusão do empreendimento ocorreria até 22/07/2024, com a possibilidade de prorrogação por 180 dias, configurando novação contratual, diante do que a entrega da unidade poderia ocorrer até 22/01/2025, sendo que o habite-se foi expedido em 05/07/2024 e, de acordo com a cláusula 8 do contrato, ela teria 60 dias úteis para proceder à entrega das chaves, que foram efetivamente entregues em 28/08/2024.

A tese sustentada pela ré, contudo, não pode ser acolhida, pois, havendo previsão expressa e específica no contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes de que a unidade imobiliária seria entregue ao autor até 31/05/2023, admitida tolerância de 180 dias (ou seja, até 27/11/2023), não poderia a ré pretender ampliar referido prazo com base no que foi previsto no contrato de financiamento.

Isso porque as disposições do contrato de financiamento não são claras no sentido de que o prazo previsto no compromisso de compra e venda seria prorrogado. Ao contrário, embora haja indicação de que o prazo de construção se findaria em 22/07/2024, depreende-se que se trata de prazo definido entre a construtora e o agente financeiro, tanto que o item “B4” dispõe *PRAZO PARA CONCLUSÃO DA OBRA: O prazo das etapas para as medições e para conclusão da obra é aquele previsto no cronograma físico-financeiro limitado a 36 (trinta e seis) meses, conforme estipulado no Item 15 do presente instrumento (fls. 92).* Além disso, o item 15.1 trata de redução do prazo quando se tratar de operação com aquisição do terreno, pois neste caso a 1ª parcela equivale ao valor de terreno liberado na data de contratação, indicando que se trata de disposição específica entre a construtora e o agente financiado.

O contrato de financiamento contém ainda disposições que vinculam a liberação de parcelas à construtora à evolução da obra

(cláusula 27.3), a corroborar tal conclusão.

Logo, de modo algum o prazo indicado no item C6 permitiria à adquirente compreender que referida disposição importaria alteração do prazo inicialmente prometido para entrega da unidade.

Não bastasse a falta de clareza de referido dispositivo contratual, a alteração do prazo sem expresso consentimento do consumidor, o deixa em situação de desvantagem exagerada perante a ré, o que não pode ser admitido.

A fim de solucionar tal cenário, em julgamento de recurso especial repetitivo (tema 996), o Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que *em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 **Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.** (...) (REsp n. 1.729.593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 2ª Seção, j. 25/09/2019) (realces não originais).*

Destarte, inclusive por aplicação do disposto nos artigos 47 e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, é de se entender que o prazo para a entrega da unidade à autora se encerrou em 27/11/2023 (porquanto lícita a previsão de tolerância de 180 dias).

Nesse sentido são os precedentes desta Corte:

APELAÇÕES – COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – CONTRARRAZÕES - PRELIMINAR ARGUIDA PELO AUTOR – VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE – Razões recursais que atacam diretamente os fundamentos da sentença, permitindo a exata compreensão acerca da matéria impugnada – PRELIMINAR AFASTADA – MÉRITO – **ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – Ocorrência – Prevalece a data de entrega prevista no contrato de compra e venda celebrado com a construtora, admitida a prorrogação pelo prazo de tolerância de 180 dias - Inaplicabilidade de prazo diverso estipulado no contrato de financiamento – Abusividade configurada** – TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA – Juros de obra devidos no período de atraso na entrega da unidade que devem ser ressarcidos ao autor - Matéria pacificada pelo STJ, Tema 996 – MULTA CONTRATUAL - Incidência - Encargo expressamente previsto no caso de inadimplemento da incorporadora – DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS – Simples atraso na entrega do imóvel, sem demonstração de circunstâncias excepcionais capazes de gerar abalo psicológico no comprador, que não enseja a reparação de danos extrapatrimoniais – Precedentes do STJ - Sentença mantida - RECURSOS IMPROVIDOS, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1004165-67.2023.8.26.0099; Rel. Luis Fernando Nishi; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 20/06/2024) (realces não originais)

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Sentença de procedência parcial. Apelação das rés. **Arguição de inoccorrência de atraso na entrega do imóvel. Desacolhimento. Prazo previsto no contrato firmado com a Caixa Econômica Federal não alterou o prazo de entrega anteriormente contratado pelas partes. Ausência de inequívoca**

intenção de novação. Alteração do prazo configura vantagem manifestamente excessiva para a construtora/incorporadora, em afronta à legislação consumerista. Precedentes jurisprudenciais. *Atraso na entrega do imóvel verificado. Indenização devida. Multa de 1% sobre o valor pago, por mês de atraso. Admissibilidade. Previsão expressa. Taxa de evolução da obra. Ilícitude da cobrança após o prazo previsto para a entrega do imóvel. IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 deste E. Tribunal. Restituição devida, no período da mora das rés, na forma simples. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1004375-21.2023.8.26.0099; Rel. Benedito Antonio Okuno; 8ª Câmara de Direito Privado; j. 08/05/2024) (realces não originais)*

A tese subsidiária da ré, de que o atraso teria decorrido de caso fortuito e força maior, em virtude de enormes dificuldades com a contratação de prestadores de serviço, de furto ocorrido no canteiro de obras, de medidas restritivas impostas em razão da pandemia de Covid-19 no ano de 2021, não a socorre.

Isso porque tais circunstâncias não configuram caso fortuito ou força maior, ao contrário, constituem fortuito interno, pois estão inseridas no risco da atividade desenvolvida pela ré.

Nesse sentido, esta Corte consolidou o entendimento de que: *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 (Súmula 161 deste Tribunal de Justiça).*

Assim, como o prazo final para entrega do imóvel se exauriu em 27/11/2023 e as chaves foram entregues em 28/08/2024 (fls. 548), é evidente a mora da ré.

E, conforme entendimento jurisprudencial consolidado no Superior Tribunal de Justiça, é devida a indenização por lucros cessantes, porquanto presumidos os prejuízos do promitente comprador no caso de atraso na entrega do imóvel.

Nesse sentido:

A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes. (STJ; AgRg no REsp 1.202.506/RJ; Rel. Sidnei Beneti; 3ª Turma; j. 07/02/2012) (grifo não original)

CIVIL. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. ARTIGO 924, DO CÓDIGO CIVIL/1916. INAPLICABILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 1.092, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL/1916. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS E DOS LUCROS CESSANTES PELO VALOR DO ALUGUEL MENSAL QUE IMÓVEL PODERIA TER RENDIDO. PRECEDENTES. – (...) - A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data

contratada. Trata-se de situação que, vindo da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do Código de Processo Civil). Recurso não conhecido. (STJ; REsp nº 644.984/RJ; Rel. Ministra Nancy Andrighi; 3ª Turma; j. 16/08/2005) (grifo não original)

O valor pedido pela autora a título de lucros cessantes – correspondente a 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso – não foi impugnado pela ré em contestação e, por isso, deve ser acolhido, inclusive porque ordinariamente utilizado em casos semelhantes.

Do mesmo modo, é devido à autora o ressarcimento de valores pagos a título de juros de obra no período em que perdurou a mora da ré (de 28/11/2023 até 28/08/2024).

Os juros de obra (ou taxa de evolução de obra) constituem um percentual cobrado pelas instituições financeiras que também são responsáveis pelo financiamento da obra no caso de imóvel adquirido na planta, uma vez que os valores para construção do empreendimento são liberados aos poucos à incorporadora.

Durante o período de obras, admite-se que referida cobrança seja direcionada aos consumidores adquirentes das unidades autônomas, todavia, apenas até o momento estabelecido no contrato para a conclusão das obras, sendo ilícito o referido repasse após tal data. Com efeito, superado o prazo contratual para a entrega da unidade a incorporadora está em mora, e não podem os adquirentes arcarem com o pagamento de juros que somente incidiram em decorrência do inadimplemento contratual da construtora.

No julgamento do **IRDR 0023203-35.2016.8.26.0000**, esta Corte consolidou o entendimento de que (tema 06): **É ilícito o repasse dos "juros de obra", ou "juros de evolução da obra", ou "taxa de evolução da**

*obra", ou outros encargos equivalentes **após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves** da unidade autônoma, incluído período de tolerância (TJSP; Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 0023203-35.2016.8.26.0000; Rel. Francisco Loureiro; Turma Especial - Privado 1; j. 31/08/2017) (realces não originais).*

E no julgamento de recurso especial repetitivo (Tema 996), o Superior Tribunal de Justiça firmou a tese de que: **É ilícito cobrar do adquirente juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância (REsp nº 1.729.593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 2ª Seção, j. 25/09/2019).**

Diante de referido precedente vinculante, é de ser imputada à ré a responsabilidade pelo ressarcimento dos valores despendidos pela autora com o pagamento de juros de obra, inclusive na esteira dos precedentes desta Colenda Câmara:

*Apelação. Ação declaratória de inexigibilidade de débito c.c. indenização por danos morais. Aquisição de imóvel na planta. **Cobrança de juros de obra após a entrega das chaves. Descabimento. Precedentes deste E. Tribunal. Tema 06 do IRDR nº 0023203.35.2016.8.26.0000.** Competência da Justiça Estadual. **Legitimidade passiva da construtora.** (...) Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1002364-41.2018.8.26.0019; Rel. Walter Exner; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 28/07/2023)*

*APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Imóvel residencial em construção. Ação condenatória de reparação por danos materiais. Sentença de procedência. – (...) **Prejuízos decorrentes da mora, após o período de tolerância, que devem ser ressarcidos. - Juros de obra. Restituição devida.** Tema nº*

996/STJ. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000953-11.2022.8.26.0281; Rel. Claudia Menge; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 25/05/2023) (realces não originais)

Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de reparação de danos. Atraso na entrega da obra por culpa exclusiva da vendedora. Cobrança de juros de obra. Inadmissibilidade. (...) Recurso da autora provido e desprovido o da Ré na parte conhecida. (TJSP; Apelação Cível 1032291-78.2020.8.26.0602; Rel. Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 05/10/2022) (realces não originais)

Em contrapartida, não obstante configurada a mora da ré quanto à conclusão das obras e efetiva entrega da unidade imobiliária à autora, não se justifica o acolhimento da pretensão de reparação por danos morais deduzida na petição inicial.

É claro que todo e qualquer inadimplemento contratual gera decepção e aborrecimento pela quebra da expectativa. Contudo, salvo em situações excepcionais e bem delineadas, a simples frustração decorrente do inadimplemento não é indenizável, mas somente a ofensa a direitos da personalidade, ou aquele sofrimento intenso e profundo, a ser demonstrado no caso concreto.

Nesse caminho, aquele que adquire imóvel “na planta”, realiza investimento de certo risco, por preço abaixo do praticado no mercado de imóveis prontos, devendo esperar possível atraso nas obras e nos procedimentos burocráticos de financiamento.

Nessa linha, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na

esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível (RESP n. 876.527/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJ 28.4.2008). (STJ, AgRg-AgRg-Ag 1.033.070, 4ª Turma, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 16/09/2010).

No mesmo sentido: O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade. (STJ, AgRg no REsp 1408540/MA, 4ª Turma, rel. Antonio Carlos Ferreira, j. 12/02/2015).

É certo que as partes devem agir de boa-fé durante toda a relação contratual, visando ao integral cumprimento do que foi avençado. Todavia, não se pode conceber que elas não tenham se preparado para o eventual descumprimento do contrato, e que dele venham a sofrer desconforto e frustração na sua esfera íntima.

E, no caso concreto, ainda que o atraso na entrega do imóvel tenha perdurado por 9 meses, não se vislumbrou a ocorrência de situação excepcional que pudesse amparar a alegação de que a autora suportou abalo moral.

Vale ressaltar que, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça, apenas nos casos em que o atraso na entrega do imóvel **é superior a dois anos** (a propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.356.797/BA, Rel. Min. João Otávio de Noronha, 4ª Turma, j. 19/08/2024; AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.249.293/RJ, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 16/10/2023; AgInt no AREsp n. 2.215.367/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 15/05/2023; AgInt no REsp n. 1.943.771/RJ, rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, j. 11/10/2021), se configura situação excepcional, que extrapola o mero inadimplemento contratual, e enseja a configuração de danos morais. Assim, o atraso inferior no caso

concreto não permite o seu reconhecimento.

Nessa linha, ademais, são os precedentes desta Colenda Câmara: **Apelação Cível 1013405-14.2019.8.26.0037, Rel. Arantes Theodoro, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 17/07/2020; Apelação Cível 1009888-86.2018.8.26.0602, Rel. Milton Carvalho, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 08/06/2020; Apelação Cível 1022910-94.2016.8.26.0114, Rel. Pedro Baccarat, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 06/07/2020.**

Destarte, ainda que se reconheça que houve inadimplemento contratual por parte da ré e que deste resultou dissabor e aborrecimento para a autora, não estando presente situação excepcional, com aptidão a gerar afronta a direitos da personalidade, não há que se falar em dano moral passível de reparação.

Anote-se que em suas razões recursais a autora expressamente consignou que não se insurgia contra o desacolhimento do pedido formulado no item 6.3 da petição inicial.

Assim, julga-se a demanda parcialmente procedente, para condenar a ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes em importância correspondente a 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, no período entre 28/11/2023 e 28/08/2024, que deverá ser acrescido de juros calculados pela taxa Selic, deduzido o IPCA, a partir da citação, e a ressarcir os valores despendidos pela autora com o pagamento de juros de obra, a serem apurados em liquidação de sentença, corrigidos monetariamente a partir de cada desembolso pelo IPCA e acrescidos de juros de mora apurados pela taxa Selic com abatimento do índice de correção monetária desde a citação.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais são rateadas entre as partes na razão de 50% para cada,

cabendo à autora o pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o proveito econômico obtido pela ré (correspondente aos valores dos pedidos de indenização por danos morais e multa contratual de 1% das parcelas efetivamente pagas), com a ressalva de que ela é beneficiária da gratuidade da justiça, e à ré, o pagamento de verba honorária fixada em 10% sobre o valor da condenação.

Acolhido em parte o recurso, é descabida a majoração prevista no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, conforme entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do tema repetitivo 1059.

Por tais fundamentos, ***dá-se parcial provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator