



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000291666**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007631-58.2023.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que é apelante GIDEANE LIMA SANTANA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

**SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1007631-58.2023.8.26.0038**

**Comarca: Araras**

**Apelante: Gideane Lima Santana**

**Apelado: Construtora e Incorporadora Adn Ltda**

**TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado**

**(Voto nº SMO 49912)**

**COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Ação de lucros cessantes cumulada com reparação de danos morais – Contrato Particular de Compromisso de Venda de Imóvel – Licitude da cláusula de tolerância não superior a 180 dias – Súmula TJSP nº 164 – Prazo de entrega que não pode estar vinculado ao financiamento - Atraso na entrega da obra configurado – Mora caracterizada – Responsabilidade pelos frutos não percebidos – Súmula TJSP nº 162 – Obrigação de indenização pela privação injusta do uso do bem – Uso economicamente medido pelo valor locativo, passível de ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato – Percentual de 0,5% do valor do contrato – Adequação – Termo inicial: após o transcurso do prazo de tolerância, comumente admitido pelo mercado imobiliário – Cabível indenização por lucros cessantes – Dano moral não caracterizado – Simples descumprimento contratual – Ação julgada parcialmente procedente.**

**Recurso parcialmente provido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto por GIDEANE LIMA SANTANA (fls. 363/367) contra r. sentença de fls. 357/360, proferida pelo MM. Juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de Araras, Dr. Matheus Romero Martins, que julgou improcedente a ação de reparação de danos movida em face de GRUPO ADN/SA.

Sustenta a apelante o atraso na entrega do empreendimento. Refere a ilegalidade da cláusula que vincula o prazo ao contrato de financiamento. Transcreve precedentes. Pretende a reparação

dos danos. Discorre sobre os fatos, pontuando os transtornos decorrentes do atraso na entrega do imóvel residencial. Cita precedentes. Postula o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 371/378.

É o relatório.

Presentes os pressupostos legais, conheço do recurso.

A autora moveu a presente ação objetivando a condenação da ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes e danos morais, decorrente do atraso na entrega do imóvel objeto dos autos, questionando, ainda, a abusividade de cláusulas frente ao Código de Defesa do Consumidor.

Pois bem.

A relação mantida entre as partes é de consumo.

As partes celebraram o contrato de fls. 17/31 em 12/03/2021, e foi indicado o prazo de 24 meses para a conclusão (cláusula 5ª).

Por meio das Condições Gerais de fls. 25, as partes fixaram o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) para conclusão da obra.

No julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000 (DJE 15.9.2017), a Turma Especial da Seção de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça, pela Relatoria do Des. Francisco Loureiro, fixou tese no mesmo sentido (tema 1): *“é válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível”*.

Igualmente, teor da Súmula nº 164 deste E. Tribunal de Justiça: *“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”.*

Não obstante a validade da cláusula, para os fins do artigo 1.036 do CPC/2015, o Superior Tribunal de Justiça, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, fixou as seguintes teses:

***“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;***

***1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.***

***1.3. 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.***

***1.4. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.”*** (REsp nº 1.729.593/SP).

Logo, não há como considerar o prazo de 24 meses da data da assinatura do contrato de financiamento, mas, o prazo certo e expresso constante do contrato.

Assim, o prazo de entrega da obra, já computado o prazo de tolerância, era setembro de 2023, como mencionado pelo MM. Juízo na r. sentença. Contudo, a entrega só ocorreu em novembro de 2023.

Portanto, a ré incorreu em mora, por dois meses, e é responsável pelos prejuízos a que deu causa (artigo 395 do Código Civil), a privação de percepção de frutos que a unidade renderia se entregue

no prazo ajustado.

Assim, o teor da Súmula nº 162 deste E. Tribunal de Justiça: *“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”.*

E, sobre a extensão do dano e consequentemente da indenização (artigo 944 do Código Civil), a Turma Especial da Seção de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça, pela Relatoria do Des. Francisco Loureiro, fixou tese no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000 (DJE 15.9.2017), no seguinte sentido:

*“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”.*

O percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel 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), na medida em que revela o valor locativo de mercado.

O termo inicial de cálculo dos lucros cessantes deve considerar o transcurso do prazo de tolerância, pois comumente admitido no mercado imobiliário.

Assim, com razão a autora. Deve a requerida ser condenada ao pagamento dos lucros cessantes correspondentes a 0,5% sobre o valor do imóvel por mês de atraso, no caso, dois meses, devidamente corrigido e acrescido de juros de mora de 1% desde a citação.

No entanto, não há que se falar em dano moral.

Assevera Sergio Cavalieri Filho: *“O importante, destarte, para a configuração do dano moral não é o ilícito em si mesmo, mas sim a repercussão que ele possa ter<sup>1</sup>”*.

E ensina Yussef Said Cahali, citando Dalmartello, *“Parece mais razoável, assim, caracterizar o dano moral pelos seus próprios elementos; portanto, 'como a privação ou diminuição daqueles bens que têm um valor precípua na vida do homem e que são a paz, a tranquilidade de espírito, a liberdade individual, a integridade individual, a integridade física, a honra e os demais sagrados afetos'; classificando-se, desse modo, em dano que afeta a “parte social do patrimônio moral” (honra, reputação etc.) e dano que molesta a “parte afetiva do patrimônio moral” (dor, tristeza, saudade etc.); dano moral que provoca direta ou indiretamente dano patrimonial (cicatriz deformante etc.) e dano moral puro (dor, tristeza etc.)<sup>2</sup>”*.

Em que pesem os argumentos trazidos pela autora, não reconheço a ocorrência de dano à personalidade, repercussão justificadora de reparação moral.

Houve simples descumprimento contratual.

O prazo de poucos meses além daquele de tolerância não é incomum, tampouco excessivo, sem que a autora trouxesse qualquer elemento que justificasse o acolhimento de sua pretensão nesse sentido.

Nesse sentido, precedente desta C. Câmara:

**“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Pretensão indenizatória de dano material julgada procedente, improcedente a pretensão indenizatória do dano moral – Solução que merece prevalecer – Atraso na entrega da obra insuscetível de causar dano moral, não extrapolado aquilo que pode ser entendido como mero aborrecimento – Apelação não provida”**. (TJSP; Apelação Cível 1005306-42.2017.8.26.0161; Relator: Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2019; Data de Registro: 20/08/2019, grifei).

<sup>1</sup> Programa de Responsabilidade Civil. Atlas: São Paulo, 7ª Edição, 2007, pág. 81

<sup>2</sup> “Dano moral”. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2011, p. 19/20.

Diante do exposto, dou parcial provimento ao recurso para julgar parcialmente procedente a ação, a fim de condenar a requerida ao pagamento dos lucros cessantes correspondentes a 0,5% sobre o valor do imóvel por mês de atraso - no caso, dois meses - devidamente corrigido e acrescido de juros de mora de 1% desde a citação. E, ante a sucumbência recíproca, deverá cada uma das partes arcar com metade das custas e despesas processuais, e honorários advocatícios da parte adversa, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

**SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA**  
Relator