



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292859

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1002019-54.2024.8.26.0152/50000, da Comarca de Cotia, em que são embargantes EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA e GRANJA NOBRE GARDEN EMPREENDIMENTO SPE LTDA, é embargada ADELE BRAZ MAGALHAES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram os embargos de declaração, para conhecer do apelo interposto pela ré, mas a ele negaram provimento. V.U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 26 de março de 2025.

SILVIA ROCHA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

29ª Câmara de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível nº 1002019-54.2024.8.26.0152/50000

1ª Vara Cível de Cotia

Embargante: Ekko Group Incorporações e Participações Ltda. e Granja Nobre Garden Empreendimento Spe Ltda.

Embargada: Adele Braz Magalhaes

Voto nº 38366.

Embargos de declaração acolhidos para afastar a intempestividade e conhecer do apelo interposto pela ré – Promessa de compra e venda – Ação indenizatória – Inexistência de força maior a justificar o atraso na entrega do imóvel – Lucros cessantes – Cabimento – Embargos de declaração acolhidos para conhecer do apelo e a ele negar provimento.

Trata-se de embargos de declaração opostos pela ré ao v. acórdão de fls. 366/370, que deu provimento ao recurso da autora e não conheceu do recurso da ré, por ser intempestivo, sustentando que o seu apelo não é intempestivo, porque houve indisponibilidade dos serviços do Portal e-SAJ no último dia do prazo, sendo assim, o prazo recursal foi prorrogado para o primeiro dia útil subsequente, isto é, 17.9.2024, de modo que o recurso é tempestivo e deve ser conhecido.

A embargada manifestou-se, nos termos do art. 1.023, § 2º, do Código de Processo Civil, à fl. 54.

É o relatório.

Conheço dos embargos de declaração, porque são tempestivos, e dou-lhes provimento.

A sentença foi publicada em 26.8.2024, de modo que o prazo recursal se encerrou em 16.9.2024. O recurso, no entanto, foi interposto em 17.9.2024.

À fl. 337, a apelante apresentou comunicado emitido pela STI informando que: “devido a problemas de ordem técnica via integrador do CNA (Cadastro Nacional dos Advogados) que valida o cadastro de advogados listados na base do

TJSP, os serviços do Portal e-SAJ apresentaram indisponibilidade por tempo superior a 60 minutos a partir das 08h do dia 31/07/2024, devendo a estabilização ser informada em ocasião oportuna.”.

Em consulta ao *site* deste Tribunal de Justiça constatou-se que em 16.9.2024 foi emitido o seguinte comunicado pela Secretaria de Tecnologia da Informação (STI): “16/09/2024 – INDISPONIBILIDADE DOS SERVIÇOS DO PORTAL E-SAJ - INTEGRADOR CNA (OAB) x e-SAJ (TJSP) Para os fins do artigo 8º da Resolução TJSP nº 551/2011, artigo 3º do Provimento nº 87/2013 da Presidência do TJSP e artigo 3º do Provimento CG Nº 26/2013, a Secretaria de Tecnologia da Informação (STI) comunica que, devido a problemas de ordem técnica via integrador do CNA (Cadastro Nacional dos Advogados) que valida o cadastro de advogados listados na base do TJSP, os serviços do Portal e-SAJ apresentaram indisponibilidade por tempo superior a 60 minutos a partir das 08h e normalizado por volta das 12h10m do dia 16/09/2024.” (g.n.)

Nos termos do Provimento da Presidência 87/2013: “Art. 3º Em segunda instância, os prazos que vencerem no dia da ocorrência de indisponibilidade de quaisquer dos serviços referidos no art. 1º serão prorrogados para o dia útil seguinte à retomada de funcionamento, quando: I - a indisponibilidade for superior a sessenta minutos, ininterruptos ou não, se ocorrida entre as 6 horas e as 23 horas;”

Neste caso, o prazo recursal foi prorrogado para o dia 17.9.2024 e o apelo, portanto, é tempestivo e deve ser conhecido.

Passo ao julgamento do apelo interposto pela ré.

Insurgiram-se as partes, em ação indenizatória, contra a r. sentença de fls. 317/320, que julgou procedente em parte o pedido, para “CONDENAR a ré a pagar indenização a título de lucros cessantes, fixada em 0,5% (meio por cento) do valor do contrato para cada mês de atraso, a partir de outubro de 2022 até a entrega das chaves, com correção monetária desde a data do vencimento, valendo-se dos índices de atualização do contrato e com juros de mora, a contar da citação, na taxa legal de 1% (um por cento) ao mês.”. Além disso, condenou as rés ao pagamento das custas, despesas processuais e de honorários advocatícios de 10% do valor da

condenação.

A ré Granja Nobre Garden Empreendimento Spe Ltda. recorreu alegando que: a) o atraso na entrega do imóvel decorreu de caso fortuito ou de força maior, em razão da pandemia da Covid-19; b) refutou a existência de lucros cessantes (fls. 330/336).

Como se vê, o atraso na entrega do imóvel é incontroverso, cingindo-se a controvérsia à existência de excludente de responsabilidade e ao cabimento da indenização por lucros cessantes em favor da autora.

Cabe observar que as medidas decorrentes da pandemia impuseram condições à atividade da construção civil no país e no Estado de São Paulo, sem, contudo, impedi-la, porque foi classificada como essencial – Lei federal nº 13.979/2020; Decreto federal nº 10.282/2020, art. 3º, LIV; e Decreto do Estado de São Paulo nº 64.881/2020, art. 2º, § 1º, item 6. Deste modo, é descabida a alegação de que a pandemia constituiu força maior, a justificar o atraso.

Nesse sentido já decidiu este Tribunal de Justiça:

Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel. Anulação da sentença que não se justifica. Atraso na entrega da obra. Prazo de tolerância máximo é de 180 dias corridos. Pandemia COVID-19. Caso fortuito ou força maior. Inocorrência. Atividades de construção civil que não foram suspensas ou limitadas, tendo até apresentado crescimento mesmo durante a quarentena. Risco da atividade, ademais, que é do incorporador. Culpa exclusiva da promitente vendedora caracterizada. Cabimento da integral devolução dos valores pagos. Arras que se compreendem no preço e, por isso, devem compor o valor a ser devolvido. Multa contratual. Cláusula que permitia a rescisão do contrato por culpa de qualquer das partes, mas contraditoriamente a tal anúncio só impunha ao adquirente o pagamento de multa. Inexistência de razão lógica ou jurídica para atribuir a só uma das

partes o pagamento da multa, devendo ser a disposição interpretada de modo a abranger também a rescisão por inadimplemento da incorporadora. Incidência do entendimento sintetizado sob o Tema nº 971 do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual no contrato de adesão firmado entre comprador e incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento da incorporadora. Juros de mora devidos a partir da citação. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1046058-69.2022.8.26.0100; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2023; Data de Registro: 30/06/2023);

RESCISÃO CONTRATUAL. Insurgência contra sentença de parcial procedência. Sentença mantida. 1. CERCEAMENTO DE DEFESA. Inocorrência. Valoração da prova pelo Juízo "a quo". Livre convencimento motivado. 2. ATRASO VERIFICADO. Culpa da vendedora pela rescisão. Entrega, já contados os 180 dias de tolerância, prevista para maio de 2020. Dificuldades administrativas não afastam a responsabilidade da vendedora. Inexistência de caso fortuito ou de força maior. Súmula 161, TJSP. Pandemia, no mais, que não suspendeu a construção civil e só teve início em março de 2020. Devolução integral determinada, de uma só vez, com juros a partir da mora, ou seja, da citação RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002944-87.2021.8.26.0400; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/05/2023; Data de Registro: 26/05/2023).

Neste caso, incide a súmula 161 do TJSP, segundo a qual: "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".

A responsabilidade, portanto, é da apelante, não constituindo a pandemia da Covid-19 justificativa para os sucessivos atrasos.

Diante disso, a autora tem direito à indenização pelo atraso, na forma de aluguéis mensais, até a data da entrega das chaves, como o Superior Tribunal de Justiça já decidiu:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ARTIGO 1.036 DO CPC/2015 C/C O ARTIGO 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, 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.

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.

2. Recursos especiais desprovidos.

(2ª Seção, REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, j. 25/09/2019, DJe 27/09/2019, g.n.).

O pagamento da referida indenização independe de prova de efetivo prejuízo, que se presume, nos termos da súmula 162 desta Corte 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”.

O valor da indenização, conformou constou do acórdão ora integrado, deve observar o disposto na cláusula J. 1.1.2 do contrato: “Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior ao prazo de tolerância, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao COMPRADOR adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.” (fl. 33).

O contrato tem previsão expressa sobre o valor da indenização a ser paga ao adquirente em caso de atraso na entrega do imóvel por parte da incorporadora, o que deve ser observado para fixação da indenização por lucros cessantes a que a autora faz jus.

Por tal razão o apelo da autora foi acolhido em parte, para condenar as rés ao pagamento de lucros cessantes de “1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.”.

Diante do exposto, acolho os embargos de declaração, para conhecer do apelo interposto pela ré, mas a ele nego provimento, majorados os honorários advocatícios por ela devidos ao patrono da autora para 11% do valor da condenação (art. 98, § 11, do CPC).

SILVIA ROCHA
Relatora