



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1097187-45.2024.8.26.0100

Registro: 2025.0000305504

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1097187-45.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BIANCA ALVES DA SILVA, são apelados HOISI DECOR SERVIÇOS LTDA, LIRIO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA e VITACON PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 4ª 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 do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MAURICIO VELHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1097187-45.2024.8.26.0100

VOTO Nº 37.587

Apelante: Bianca Alves da Silva

Apeladas: Housi Decor Serviços Ltda., Lírío Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Vitacon Participações Ltda.

Comarca: São Paulo (Foro Central Cível) – 40ª Vara Cível

Juiz: Renan Augusto Jacó Mota

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E CONTRATO DE SERVIÇOS DE DECORAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação indenizatória por danos materiais e morais em que a autora firmou contrato de promessa de compra e venda de imóvel (com atraso na entrega das chaves) e contrato de serviços de decoração. A autora busca indenização por despesas condominiais, lucros cessantes, cláusula penal moratória e danos morais. Corrês Lírío e Vitacon que reconheceram o pedido da autora de aplicação da cláusula penal pelo atraso de 31 (trinta e um) dias na entrega das chaves, tendo a r. sentença homologado tal reconhecimento e afastado o pedido de indenização por lucros cessantes e taxas condominiais, bem como o pedido de indenização a título de danos morais.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a possibilidade de cumulação de indenização por lucros cessantes com cláusula penal, (ii) a responsabilidade da prestadora de serviço de decoração pelo incêndio ocorrido no imóvel e seus consectários; (iii) a configuração de danos morais e (iv) ocorrência de sucumbência recíproca.

III. Razões de Decidir

3. A cumulação de indenização por lucros cessantes com cláusula penal é vedada, conforme entendimento do STJ (Tema 970).

4. Não há provas suficientes para atribuir responsabilidade pelo incêndio à Housi Decor Serviços Ltda. sendo,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1097187-45.2024.8.26.0100

portanto, indevidas as indenizações pleiteadas.

5. Débitos condominiais devidos pela autora desde a data da entrega das chaves.

6. Danos morais não configurados, pois o mero inadimplemento contratual não gera, por si só, direito à indenização.

7. Sucumbência integral da autora bem reconhecida.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1 A cumulação de indenização por lucros cessantes com cláusula penal é vedada. 2. Não comprovada a responsabilidade das rés pelo atraso do imóvel em razão dos serviços de decoração. 3. O mero inadimplemento contratual não configura danos morais. 4. A autora decaiu em maior parte de seu pedido.

Vistos.

Ao relatório de fls. 310/312, acrescento

ter a r. sentença apelada homologado “o reconhecimento da procedência do pedido atinente ao pagamento da multa moratória (cláusula 5.3., “b”, fl. 51), na forma do artigo 487, inciso III, “a”, do Código de Processo Civil, para condenar as corrés Vitacon Participações S/A e Lírio Desenvolvimento Imobiliário Ltda ao pagamento em favor da autora da importância de R\$ 2.567,96, com correção monetária de acordo com índice contratualmente estabelecido (INCC, cf. cláusula 5.3, “b” fl. 51), além de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.”. Diante da sucumbência mínima das rés, condenada a autora no pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados “em 10% (dez por cento) sobre o valor das parcelas rejeitadas das pretensões iniciais (quais sejam, a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1097187-45.2024.8.26.0100

pretensão condenatória em indenização por danos morais, estimada na petição inicial – e em fls. 304 – em R\$ 60.000,00, somada ao pedido de lucros cessantes – R\$ 2.311,16 e 11.555,82 – e pretensão restitutória – R\$ 2.226,30).”

Opostos embargos de declaração pela autora (fls. 320/323) e pela corré Housi Decor Serviços Ltda. (fls. 327/329), que foram rejeitados (fls. 343/345).

A autora interpôs recurso de apelo (fls. 350/365). Requer o recebimento do recurso em seu duplo efeito. Traz uma síntese da demanda salientando que a entrega das chaves deveria ocorrer no dia 30 de setembro de 2023, já considerado o prazo de tolerância, mas as chaves foram entregues somente no dia 31 de outubro de 2023 e que a apelada Housi se comprometeu a realizar a reforma do imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, mas entregou o apartamento com 5 meses de atraso, além de ter ocorrido incêndio provocado por “bituca” de cigarro descartada de forma incorreta por funcionário da Housi acrescentando que teve impacto em sua situação financeira com a cobrança de cota condominial que se iniciou em 13 de novembro de 2023 sem que estivesse na posse das chaves do imóvel que estavam com a Housi. Busca a reforma da r. sentença sustentando que houve atraso na entrega do imóvel devendo ser indenizada também pelo atraso na entrega dos serviços de reforma realizado pela Housi salientando “que na r. sentença o MM Juiz entendeu serem dias uteis porém são dias corridos conforme previsto na cláusula contratual



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1097187-45.2024.8.26.0100

anexada.”. Quanto ao incêndio, aduz que o laudo técnico atestou que foi ocasionado pela Housi em razão de algum empregado seu ter descartado “bituca” de cigarro de forma indevida. Sustenta que antes mesmo da entrega do apartamento, devidamente reformado pela Housi, já estava pagando as despesas condominiais apontando que tal questão não foi objeto de impugnação das defesas apresentadas pelas apeladas verificando-se, portanto, a confissão da matéria. Tece considerações sobre a indenização por lucros cessantes apresentando Súmula do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco e julgado do STJ do ano de 2013, afirmando ser possível a cumulação da cláusula penal com indenização por lucros cessantes. Quanto aos danos morais, afirma que teve as suas expectativas frustradas em relação ao atraso na entrega da obra e a ocorrência do incêndio de responsabilidade da Housi, além das falhas construtivas conforme laudo acostado aos autos requerendo seja a indenização fixada em R\$60.000,00 (sessenta mil reais). Por fim, aponta a sucumbência recíproca requerendo que cada parte arque com os honorários de seus respectivos patrono e, subsidiariamente, seja a verba honorária reduzida para 1%. (um por cento).

O recurso foi recebido e processado (fls. 368).

Contrarrazões da Housi Decor Serviços Ltda. (fls. 376/391) e da Lírio Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Vitacon Participações Ltda. (fls. 393/403).

A apelante complementou o valor do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1097187-45.2024.8.26.0100

preparo recursal (fls. 411/413).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 409).

É o relatório.

O recurso deve ser recebido no duplo efeito, nos termos do Art. 1.012, do Código de Processo Civil.

Cuida-se de ação indenizatória por danos materiais e morais em que a autora aduz que firmou Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Condominial e Outras Avenças com a corré Vitacon Participações Ltda. e intermediação de venda pela corré Lírio Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e que as chaves foram entregues com atraso. Narrou que contratou a reforma do imóvel com a corré Housi Decor Serviços Ltda. e que os serviços foram entregues com atraso tendo, ainda, atribuído a esta a responsabilidade pelo incêndio ocorrido no imóvel. Buscou a condenação das rés pelas despesas condominiais havidas antes da entrega das chaves, lucros cessantes, cláusula penal moratória e indenização a título de danos morais.

As corrés Lírio e Vitacon reconheceram o pedido da autora de aplicação da cláusula penal pelo atraso de 31 (trinta e um) dias na entrega das chaves, tendo a r. sentença homologado tal reconhecimento e afastado o pedido de indenização por lucros cessantes e taxas condominiais, bem como o pedido de indenização a título de danos morais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1097187-45.2024.8.26.0100

Quanto à apontada possibilidade da indenização por lucros cessantes cumulada com a cláusula penal, a matéria está devidamente consolidada, conforme o entendimento do E. STJ, em sede de recursos repetitivos (Tema 970, REsp nº 1.498.484-DF e REsp nº 1.635.428-SC), como bem decidido pelo MM. Juízo “a quo”:

“Por outro lado, constata-se que a parte autora, além da prefixação contida na cláusula penal aqui homologada, pleiteia também indenização dos danos efetivos – no caso, lucros cessantes – pedido que, todavia, não comporta acolhida, pois a opção da parte autora para apuração do dano efetivamente sofrido não lhe permite exigir cumulativamente a pena convencional, sob pena de bis in idem, dada a natureza compensatória tanto da cláusula penal quanto da indenização por lucros cessantes.

Acerca desta impossibilidade, importante trazer à baila o Tema 970 do Superior Tribunal de Justiça que fixou a seguinte tese:

*“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.**” (sem grifos no original)”*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1097187-45.2024.8.26.0100

Em relação ao incêndio ocorrido no imóvel objeto da lide, na ocasião em que estava sendo efetuada a prestação de serviços de decoração sob a responsabilidade da Housi Decor Serviços Ltda., o laudo de constatação apresentado pela autora (fls. 61/107) aponta a ocorrência do incêndio no dia 9 de abril de 2024, mas não há provas de quem o teria provocado e, assim, não há como atribuir à Housi e as demais corréis responsabilidade pelo ocorrido e eventual atraso dele decorrente.

Destaca-se do laudo:

“Conclui-se, portanto, que o incêndio foi iniciado por eventual bituca de cigarro ou material superaquecido depositado na caixa de papelão com restos de materiais dentro do imóvel-motivo.”

E, nesse ponto, consigna-se que a apelante, quando instada a se manifestar sobre provas que pretendia produzir, informou que as provas eram documentais e já haviam sido apresentadas, requerendo o julgamento da lide (fls. 291).

De outro lado, quanto ao apontado descumprimento do prazo para a realização dos serviços de decoração, não restou comprovado quando se iniciou o prazo de 60 dias para a finalização dos serviços e, portanto, não há qualquer responsabilidade da apelada Housi e das demais apeladas pelas apontadas perdas,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1097187-45.2024.8.26.0100

inclusive pelas despesas condominiais, como bem consignou o MM. Juízo “a quo”:

“No mais, em que pese o alegado descumprimento do prazo para finalização dos serviços de decoração por parte da corré Housi, constata-se que o instrumento contratual de fls. 33/39 é silente quanto à incidência de eventual multa em tal caso. Além disso, deixou a autora de comprovar, mediante instrumento correspondente, o termo inicial de contagem do prazo de 60 dias para finalização dos serviços, na forma da cláusula 3.6 do contrato (fl. 37).

Do mesmo modo, tampouco há fundamento para transferência do ônus de pagamento de verbas condominiais à corré Housi, pois, ao contrário do quanto sustentado, não se trata de cobrança atinente a período anterior à entrega das chaves, de modo a justificar o entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça (fl. 9). Pelo contrário, observa-se que a cobrança da taxa condominial se iniciou no mês subsequente à entrega das chaves à autora (fls. 60 e 108/110), decorrendo da própria titularidade ou posse do imóvel, nos termos do artigo 1.336, I, do Código Civil.”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1097187-45.2024.8.26.0100

Em relação aos danos morais, de fato, não restaram configurados na hipótese, sendo de rigor a manutenção da r. sentença apelada também neste capítulo.

Conforme entendimento majoritário do Col. Superior Tribunal de Justiça, o mero descumprimento contratual do prazo de entrega previsto, por si só, não gera direito de indenização por danos morais, sendo necessário que esteja demonstrado no caso concreto situação excepcional a ensejar angústia, frustração e sofrimento no comprador que extrapole o simples dissabor da vida cotidiana.

Com efeito, colaciona-se precedente do Col. Superior Tribunal de Justiça acerca do tema:

Embora o atraso na entrega do imóvel possa gerar dano moral compensável, estes devem estar demonstrados e configurados, não podendo ser fundamentado somente no mero inadimplemento contratual.

(STJ. 3ª Turma. AgInt no AREsp 1126144/MA, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 13/03/2018);

O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz por si só de gerar dano moral indenizável, devendo haver, no caso concreto, consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima.

(STJ. 3ª Turma. REsp 1654843/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 27/02/2018.).

E, ainda, precedentes desta E. Corte de Justiça, inclusive desta C. Câmara:

Apelação – Compromisso de venda e compra de terreno – Atraso na entrega da obra de infraestrutura decorrentes de entraves com órgãos públicos – Risco da atividade que não pode ser transferido aos adquirentes – Ultrapassado o prazo de entrega da infraestrutura, o comprador que não recebeu o lotem tem o direito de receber a multa



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1097187-45.2024.8.26.0100

invertida pelo inadimplemento e ficar livre dos impostos municipais - Danos morais não configurados - Mero descumprimento contratual - Provimento, em parte.

(TJSP; Apelação Cível 1006141-33.2023.8.26.0286; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/02/2025; Data de Registro: 11/02/2025);

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame Apelação contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos de rescisão contratual por atraso na entrega de imóvel, condenando as rés à restituição integral dos valores pagos, pagamento de cláusula penal e ressarcimento de IPTU. A sentença também condenou ao pagamento de danos morais, que foi objeto de recurso. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) analisar a validade da rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel, (ii) a possibilidade de retenção de valores pagos, e (iii) a configuração de danos morais. III. Razões de Decidir 3. A rescisão contratual é válida, com devolução integral dos valores pagos, conforme a Súmula 543 do STJ, devido ao inadimplemento das vendedoras. 4. Não cabe retenção de valores pagos, pois a culpa pelo desfazimento do contrato é exclusiva das vendedoras. 5. Danos morais não configurados, pois o mero inadimplemento contratual não gera, por si só, direito à indenização por danos morais. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso parcialmente provido para excluir a condenação por danos morais. Tese de julgamento: 1. A rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel é válida, com devolução integral dos valores pagos. 2. Não cabe retenção de valores pagos em caso de culpa da vendedora. 3. O mero inadimplemento contratual não configura danos morais.

(TJSP; Apelação Cível 1005206-65.2016.8.26.0309; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2025; Data de Registro: 06/02/2025);

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RECURSOS DESPROVIDOS. I. Caso em Exame 1. Recursos de apelação contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais. A sentença condenou a requerida a entregar o apartamento com "habite-se" em seis meses, sob pena de multa mensal de R\$ 5.000,00, rejeitando demais pedidos, afastados os pedidos de condenação ao pagamento de indenização por danos materiais e morais. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão: recurso da Ré consiste em (i) se a multa processual fixada está em desacordo com o pedido formulado e (ii) se houve equívoco na distribuição dos honorários sucumbenciais; recurso da Autora (i) legitimidade passiva de terceiros



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1097187-45.2024.8.26.0100

que não integraram a relação contratual; (ii) cabimento de indenização por danos materiais na modalidade lucros cessantes e (iii) indenização por danos morais. III. Razões de Decidir 3. A multa processual visa compelir o cumprimento da obrigação e não está sujeita ao princípio da adstrição. 4. A distribuição dos honorários sucumbenciais está correta, pois a pretensão principal foi acolhida. 5. Inexistência de justificativa para manutenção das pessoas físicas no polo passivo da demanda porquanto não integram a relação contratual. 6. Lucros cessantes que foram devidamente avençados em aditivo contratual no importe de R\$1.000,00 por mês de atraso. 7. Descabimento de indenização por danos morais na medida em que o mero descumprimento da obrigação não gera o dever de indenizar. IV. Dispositivo e Tese 8. Recursos desprovidos. Tese de julgamento: 1. A multa processual pode ser fixada pelo juiz independentemente do pedido inicial. 2. A distribuição dos honorários sucumbenciais deve considerar a pretensão principal acolhida.

(TJSP; Apelação Cível 1005374-37.2024.8.26.0099; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista -4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2025; Data de Registro: 29/01/2025);

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de indenização por danos morais e materiais. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. O contrato deve estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel. Artigo 47 do CDC. Ausente no contrato cláusula expressa do prazo de tolerância de 180 dias. Inteligência da Súmula 164 deste TJSP. A cobrança de "taxa de evolução da obra" Juros de obra, "juros no pé" ou compensatórios é descabida no período de eventual mora da ré até a efetiva entrega do lote. Atraso na entrega do bem por culpa exclusiva da parte requerida. Lucros cessantes devidos em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato. Pleito de indenização por lucros cessantes e multa moratória. Impossibilidade de cumulação. Temas 970 e 971. REsp 1.498.484/DF e 1.635.428/SC. Danos morais não configurados. Precedentes. Sentença reformada. Recurso da autora a que se dá parcial provimento.

(TJSP; Apelação Cível 1022946-46.2024.8.26.0506; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/02/2025; Data de Registro: 17/02/2025);

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA — Atraso na entrega do imóvel - Modalidade de crédito associativo — Sentença de improcedência - Cláusula contratual que condiciona o início da contagem do prazo para entrega do imóvel à obtenção de financiamento bancário por parte do comprador - Abusividade - Prazo que deve ser contado da celebração do contrato, aplicando-se o tema 02 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 deste E. Tribunal de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1097187-45.2024.8.26.0100

Justiça - Prazo de 18 meses, com tolerância de 120 dias - Término do prazo em 11 de julho de 2013, tendo a unidade sido entregue em 28 de agosto de 2013 - Lucros cessantes que são devidos em virtude da indevida privação do bem, fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato, incidentes a partir do fim do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves - Incidência da Súmula 162 do TJSP e Tema nº 05 do IRDR. Juros de obra - Possibilidade de cobrança, durante o prazo convencionado para a entrega do imóvel, tornando-se ilícito o repasse, apenas em caso de mora da construtora - Hipótese em que houve atraso na entrega - Juros de obra que não eram devidos no período de atraso. INCC - Cobrança de correção monetária pelo INCC - Substituição do índice pelo IGP-M a partir da data prevista para entrega do empreendimento, incluído o prazo de tolerância, com a devolução da diferença paga a maior nesse período. Danos morais não configurados - Mero inadimplemento contratual - Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1009806-30.2015.8.26.0127; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/07/2020; Data de Registro: 22/07/2020);

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Atraso na entrega. Ação ajuizada pelo adquirente em face da vendedora pretendendo indenização por danos materiais e morais. Sentença de improcedência. Apelo do autor. 1. Atraso na entrega. Prazo contratual excedido, mesmo com a previsão de cláusula de tolerância. Termo final da mora. Entrega das chaves. Irrelevância da expedição do habite-se. Súmula nº 160 do E. TJSP. Demora na entrega das chaves que decorreu da necessidade de reparos na unidade, e não de culpa do comprador. Atraso verificado. 2. Lucros cessantes. Presunção pela não utilização do imóvel. Súmula nº 162 do TJSP. Percentual de 0,5% sobre o valor do contrato, atualizado, por mês de atraso. 3. É vedada a cumulação de multa moratória com lucros cessantes (Tema Repetitivo nº 970 do E. STJ). 4. Juros de obra. Ausência de ilegalidade da cobrança em face do mutuário-adquirente, conforme entendimento do E. STJ. Responsabilização da incorporadora-vendedora por tais quantias seria devida apenas em caso de atraso na obra, dando causa à prorrogação da cobrança pelo agente financeiro. Inexistência comprovação de cobrança de juros de obra após prazo máximo de entrega. 5. Danos morais não verificados. Inocorrência de situação excepcional que ultrapasse o mero inadimplemento contratual. 6. Sentença alterada. Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1013522-61.2016.8.26.0602; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/07/2020; Data de Registro: 16/07/2020).

No caso dos autos, a autora não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1097187-45.2024.8.26.0100

demonstrou qualquer excepcionalidade que justifique a indenização por danos morais.

Por fim, quanto à sucumbência, resta evidenciado que a autora sucumbiu em maior parte de seu pedido, tendo o MM. Juízo “a quo” bem observado o disposto no Art. 85, § 2º e no Parágrafo único, do Art. 86, ambos do Código de Processo Civil.

Desta forma, a r. sentença apelada deve ser integralmente preservada, tendo dado à lide satisfatória solução.

Em atendimento ao disposto no Art. 85, §11 do Código de Processo Civil, majoro o valor dos honorários advocatícios para a quantia de 12% sobre o valor das parcelas rejeitadas das pretensões iniciais (a pretensão condenatória em indenização por danos morais, estimada na petição inicial – e em fls. 304 – em R\$ 60.000,00, somada ao pedido de lucros cessantes – R\$ 2.311,16 e 11.555,82 – e pretensão restitutória – R\$ 2.226,30).

Em face do exposto, pelo voto, Nega-se provimento ao recurso.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
Relatora