



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000307539

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005210-89.2023.8.26.0428, da Comarca de Paulínia, em que é apelante DOMUS POPULI EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., é apelado MARCELO FRANCISCO GOMES BARBOSA.

ACORDAM, em 4ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1005210-89.2023.8.26.0428

Apelante: Domus Populi Empreendimentos e Construções S.a.

Apelado: Marcelo Francisco Gomes Barbosa

Comarca: Paulínia

Voto nº 11152

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA RÉ.

PRELIMINARES. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO. INOCORRÊNCIA. Cláusula de eleição de foro em contrato de adesão que impõe ônus excessivo ao consumidor. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor (art. 6º, VIII, e art. 101, I, do CDC), que assegura o ajuizamento da ação no domicílio do autor. Preliminar afastada. **CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA.** Julgamento antecipado da lide devidamente fundamentado. Documentos constantes dos autos suficientes para a formação do convencimento do juízo. Produção de prova testemunhal desnecessária e irrelevante para o deslinde da controvérsia. Preliminar afastada.

MÉRITO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS. Pandemia de COVID-19 não justifica o atraso, pois o setor da construção civil foi reconhecido como atividade essencial pelo Decreto nº 10.342/2020. Dificuldades na obtenção de insumos, AVCB e fornecimento de energia pela CPFL não afastam a mora da construtora, tratando-se de fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento. **LUCROS CESSANTES. CABIMENTO.**

Descumprimento do prazo para entrega do imóvel que gera presunção de prejuízo ao comprador. Inteligência da Súmula 162 do TJSP e do Tema 996 do STJ. Indenização devida pela privação injusta da posse do bem. **REDUÇÃO DO PERCENTUAL DE LUCROS CESSANTES.** Sentença que fixou a indenização em 1% sobre os valores pagos pelo comprador. Percentual superior ao parâmetro usualmente adotado por esta Corte, que é de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, por melhor

refletir o valor locatício de mercado. Reforma da sentença para adequação ao entendimento consolidado. **JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL.** Incidência a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil. Sentença parcialmente reformada. **Recurso da ré a que se DÁ PARCIAL PROVIMENTO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **DOMUS POPULI EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A** contra a sentença de parcial procedência proferida nos autos da ação de restituição, ajuizada por **MARCELO FRANCISCO GOMES BARBOSA**.

Na inicial (fls. 01/13), o autor alegou ter adquirido imóvel da ré, com data prevista para entrega em julho/2020, acrescida do prazo de tolerância de 180 dias, mas a entrega das chaves somente ocorreu em junho/2022, configurando atraso injustificado de 17 meses. Sustentou ter sofrido prejuízos materiais e morais em razão do atraso, pleiteando indenização no importe de 1% do valor atualizado do contrato por mês de atraso e danos morais.

Em contestação (fls. 122/153), a ré arguiu, preliminarmente, a incompetência do juízo, com base em cláusula de eleição de foro em São Paulo/SP. No mérito, alegou que o atraso decorreu de caso fortuito e força maior, em especial em razão da pandemia de COVID-19 e de fatores externos, como dificuldades com fornecedores e atrasos de órgãos públicos. Requereu a improcedência dos pedidos.

A sentença ora recorrida (fls. 383/386) julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para condenar a ré ao pagamento de indenização no valor correspondente a 1% dos valores pagos pelo autor, para cada mês de atraso na entrega do imóvel, tendo como termo inicial o dia 10/01/2021 (fim do prazo de entrega com prorrogação) e como termo final o dia 08/06/2022 (entrega das chaves). O pedido de danos morais foi indeferido. Houve a fixação de honorários

advocatícios em 10% sobre o valor da condenação, com divisão proporcional entre as partes, em razão da sucumbência recíproca.

Inconformada, a ré recorreu (fls. 391/420), sustentando preliminares de incompetência do juízo, cerceamento de defesa e revogação da justiça gratuita. No mérito, defendeu que o atraso decorreu de caso fortuito e força maior, afastando, assim, qualquer responsabilidade pelo pagamento de lucros cessantes e danos morais. Subsidiariamente, pleiteou a redução do percentual da indenização.

Processado o recurso com contrarrazões (fls. 426/430), subiram os autos.

Houve oposição ao julgamento virtual, com pedido de sustentação oral (fls. 434).

É o relatório.

A impugnação da apelante quanto ao benefício da justiça gratuita concedido ao autor não merece acolhimento. A argumentação apresentada, de que o autor teria condições financeiras para arcar com as custas processuais, carece de embasamento e não comprova a inexistência de hipossuficiência. Cabia à ré demonstrar, de forma concreta e objetiva, a alteração da situação econômica do requerente, o que não foi realizado, uma vez que nenhuma prova ou elemento fático consistente foi trazido aos autos para respaldar tal alegação. Assim, mantém-se o benefício concedido.

Assim, registro que o recurso preenche os requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

Em preliminar, a ré sustenta (i) incompetência em razão da cláusula de eleição de foro e (ii) nulidade da sentença por cerceamento de defesa.

Em relação à incompetência do juízo, alega a apelante que o

contrato firmado entre as partes contém cláusula de eleição de foro, estabelecendo a Comarca de São Paulo/SP como competente para dirimir eventuais controvérsias. Argumenta que a cláusula deve ser respeitada, conforme previsão do artigo 63 do Código de Processo Civil, e que a fixação do foro em local diverso seria indevida.

Não lhe assiste razão.

Tratando-se de relação de consumo, aplica-se a proteção conferida pelo Código de Defesa do Consumidor, notadamente o disposto no artigo 6º, VIII, que assegura ao consumidor a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a possibilidade de eleição de foro mais favorável.

A cláusula de eleição de foro em contratos de adesão pode ser considerada abusiva quando impuser ônus excessivo ao consumidor, restringindo seu acesso à Justiça. Ademais, o artigo 101, inciso I, do CDC estabelece que as ações que versem sobre direitos do consumidor podem ser propostas no domicílio do autor.

No caso dos autos, o autor ajuizou a ação na Comarca de Paulínia/SP, seu domicílio, exercendo seu direito de acesso ao Judiciário no local mais conveniente. Não há nos autos qualquer elemento que indique que a escolha desse foro tenha sido feita de forma abusiva ou tenha causado prejuízo à defesa da ré.

Sobre a matéria, já decidiu o este E. Tribunal:

APELAÇÃO. AÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS C.C. DANOS MORAIS E MATERIAIS C.C. PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Insurgência de ambas as partes contra sentença de parcial procedência. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. Nulidade da sentença. **Incompetência do juízo. A**

legislação consumerista permite que o consumidor, mesmo diante de uma cláusula de eleição de foro, ajuíze a ação no foro de seu domicílio. Inteligência do artigo 101, inciso I, CDC. Julgamento ultra petita. Inocorrência. Lucros cessantes. Indenização devida, uma vez que houve privação do uso do bem no período de atraso. Súmula 162 da deste E. Tribunal de Justiça. Indenização fixada em 0,5%, por mês, sobre o valor do imóvel, por mês de atraso, já considerando o prazo de tolerância, que se mostra razoável e de acordo com a jurisprudência desta C. Câmara. Danos morais configurados. Indenização majorada. Sentença parcialmente reformada, apenas nesse ponto. Recurso da ré improvido e provido o apelo dos autores. (TJSP; Apelação Cível 1003179-86.2017.8.26.0176; Relator (a): Luis Fernando Cirillo; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Embu das Artes - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 06/12/2024; Data de Registro: 06/12/2024) (destaquei em negrito)

Compromisso de compra e venda de imóvel – Ação reparatória de danos suportados pelos adquirentes de unidade imobiliária em construção em razão de atraso na entrega das chaves – Sentença que julgou a ação parcialmente procedente – para condenar a ré a indenizar os autores por lucros cessantes no importe de 1% sobre o valor do imóvel por mês de atraso na entrega e a pagar indenização moral arbitrada em R\$ 5.000,00 – Inconformismo da ré – Preliminares de nulidade por incompetência do juízo e por cerceamento probatório – **Cláusula de foro de eleição que é abusiva, por se tratar de relação de consumo – Confirmada a competência do juízo sentenciante (art.**

101, I, do Código de Defesa do Consumidor) - Feito julgado de modo antecipado, pois era dispensada a fase instrutória – Correção do valor da causa promovido de ofício na sentença – Admissibilidade – Questão de ordem pública para a qual não há preclusão "pro judicato" - Pandemia de Covid-19 que não caracterizou, na hipótese, caso fortuito ou força maior para justificar o atraso na entrega do imóvel – Súmula 161, Tribunal de Justiça de São Paulo – Inocorrência de cumulação de condenação de multa contratual com lucros cessantes – Sentença que estabelece apenas a condenação da última, no percentual de 1% sobre o valor do imóvel por mês em atraso – Redução, porém, da indenização para 0,5% que corresponde ao valor de aluguel de mercado de imóvel similar – Danos morais não configurados na hipótese – Condenação afastada – Provimento parcial do apelo que revela a reciprocidade sucumbencial – Redistribuição dos ônus na forma do art. 86 do Código de processo Civil – Apelo parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1001941-76.2022.8.26.0428; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulínia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 10/09/2024; Data de Registro: 11/09/2024) (destaquei em negrito)

Apelação. Ação de indenização por danos materiais e morais. Atraso na entrega da obra. Sentença de parcial procedência. Preliminares rejeitadas. Cerceamento de defesa não configurado. Juiz destinatário das provas. **Incompetência do juízo por cláusula de eleição de foro. Afastamento. Incidência do CDC. Precedentes.** Correção de ofício do valor da causa. Possibilidade. Matéria de ordem

pública, não sujeita à preclusão. Artigo 292, §3º, do CPC. Revogação da justiça gratuita. Descabimento. Ônus da prova que cabia à ré, a qual não se desincumbiu. Julgamento ultra petita. Reconhecimento. Autores que requereram indenização por lucros cessantes, no importe de 0,5% do valor do contrato, tendo a sentença estipulado 1%. Desnecessidade de anulação da sentença, podendo a questão ser analisada nesta Instância. Mérito. Inconteste o atraso na entrega das chaves do imóvel. Não vislumbrados caso fortuito ou força maior. Pandemia do Covid-19 que não é motivo hábil a justificar o atraso. Precedentes. Lucros cessantes devidos a partir da data prevista para término da obra até a efetiva entrega das chaves, no importe de 0,5% do valor do contrato, por mês de atraso. Impossibilidade de cumulação com a multa contratual. Danos morais. Ocorrência. Atraso superior a um ano que trouxe frustração e insatisfação aos compradores. Valor corretamente fixado, não comportando minoração. Sucumbência corretamente estabelecida. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1002083-80.2022.8.26.0428; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulínia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 17/07/2024; Data de Registro: 17/07/2024) (destaquei em negrito)

Dessa forma, correta a decisão de primeiro grau ao afastar a alegação de incompetência do juízo e reconhecer a validade da escolha do foro pelo consumidor.

Rejeita-se, portanto, a preliminar de incompetência.

Ainda, a apelante sustenta a nulidade da sentença por cerceamento

de defesa, afirmando que o julgamento antecipado da lide, sem a produção de provas consideradas indispensáveis — a saber, prova testemunhal — inviabilizou a comprovação de elementos essenciais à constituição de seu direito. Argumenta que a ausência de instrução probatória representou violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa, impedindo o pleno exercício de seus direitos processuais.

Entretanto, analisando os autos, verifica-se que o magistrado de primeiro grau fundamentou adequadamente o indeferimento da produção de provas, ao considerar que os elementos constantes nos autos eram suficientes para o julgamento da lide. Destacou que as provas requeridas pela ré não eram imprescindíveis para a resolução da controvérsia, uma vez que a matéria em discussão era eminentemente documental e jurídica.

A prova, no processo civil, destina-se essencialmente à formação da convicção do juiz quanto à ocorrência dos fatos alegados. Nos termos do artigo 370 do Código de Processo Civil, cabe ao magistrado avaliar a necessidade e a conveniência da produção de provas, podendo indeferir diligências consideradas inúteis ou protelatórias. Como ensina Vicente Greco Filho, *"no processo, a prova não tem um fim em si mesma ou um fim moral e filosófico; sua finalidade é prática, qual seja: convencer o juiz"* (Direito Processual Civil Brasileiro, vol. 2, Saraiva, 16a edição, p. 182).

Assim, a decisão que julgou a lide no estado em que se encontrava, com fundamento no artigo 355, inciso I, do CPC, foi devidamente fundamentada, considerando que as provas documentais apresentadas nos autos eram suficientes para formar o convencimento do juízo acerca da matéria.

Nesse sentido, esta C. Câmara já decidiu:

APELAÇÃO – Ação anulatória com pedido de restituição de valor pago e indenização por danos morais – Sentença que considerou a ação parcialmente procedente para anular o contrato firmado entre as partes – Insurgência do Apelante -

Cerceamento de Defesa – Inocorrência - Contexto probatório suficiente para o deslinde da causa - Ônus do Requerente para instruir a contestação com os documentos destinados à prova das suas alegações - Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001659-77.2021.8.26.0103; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caconde - Vara Única; Data do Julgamento: 10/10/2023; Data de Registro: 10/10/2023)

Portanto, no caso em análise, a produção de provas adicionais não se mostrou necessária à resolução da controvérsia, sendo legítima a decisão judicial que a dispensou, eis que a instrução probatória já era suficiente para a formação de sua convicção, considerando os documentos juntados aos autos. Ressalta-se que a ampla defesa e o contraditório foram devidamente assegurados às partes, não havendo qualquer prejuízo processual à apelante.

Diante do exposto, rejeita-se a preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa.

Passa-se, então, à análise do mérito.

A controvérsia reside em três pontos principais: (i) ocorrência de caso fortuito devido à pandemia de COVID-19, apto a afastar a responsabilidade da ré; (ii) o percentual aplicado para indenização por lucros cessantes e (iii) e o termo inicial dos juros de mora.

A apelante sustenta que o atraso na entrega do imóvel ocorreu em decorrência de circunstâncias imprevisíveis e irresistíveis, caracterizando caso fortuito nos termos do artigo 393 do Código Civil. Argumenta que a pandemia afetou diretamente o setor da construção civil, gerando dificuldades na obtenção de insumos e atrasos na liberação de documentos essenciais, como o AVCB e o fornecimento de energia elétrica pela CPFL.

Contudo, tal tese não se sustenta quando analisada à luz da realidade fática e da jurisprudência consolidada. O setor da construção civil foi expressamente reconhecido como atividade essencial pelo Decreto nº 10.342/2020, o que impediu a paralisação obrigatória das obras durante a pandemia. Tal reconhecimento é um ponto crucial para afastar a justificativa de caso fortuito, conforme entendimento desta C. Câmara:

Apelação – Compromisso de compra e venda – Ação de rescisão contratual – Procedência – Inconformismo da requerida – **Alegação de que o atraso na entrega do imóvel se deu por caso fortuito ou força maior, em decorrência da pandemia de COVID-19** – Não ocorrência diante da data do negócio (em 2022) – Medidas sanitárias que já vigoravam há meses, quando assumida a obrigação – **Ramo da construção civil que foi considerado atividade essencial pelo Decreto nº 10.342/2020** – 'Habite-se' que não equivale à entrega do imóvel – Súmula 160 do TJSP – Inadimplemento injustificável da vendedora (art. 396 do CC), o que enseja devolução integral dos valores pagos (inclusive corretagem), com correção monetária a partir de cada desembolso – Majoração dos honorários para 15% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11º, do CPC – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1010678-06.2023.8.26.0405; Relator: Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data de Julgamento: 20/09/2024; Data de Registro: 20/09/2024) (destaquei em negrito)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO. I. CASO EM EXAME. Trata-se de apelação contra sentença que julgou parcialmente procedente ação

indenizatória decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, condenando a requerida ao pagamento de multa prevista no contrato. A requerida alega inexistência de mora, sustentando que sua obrigação findava com a expedição do "habite-se", e, em caráter sucessivo, sustenta a ocorrência de fato fortuito e força maior devido à pandemia de COVID-19. Subsidiariamente, para o caso de ser mantida a sentença, sustenta que devem ser redistribuídos os ônus sucumbenciais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A questão em discussão consiste em: (i) saber-se se a requerida incorreu em mora; e (ii) perquirir-se sobre o acerto na distribuição dos ônus sucumbenciais. III. RAZÕES DE DECIDIR. As alegações da requerida quanto à inexistência de atraso não merecem guarida, pois a mera expedição do "habite-se" não afasta a mora contratual. A mora está caracterizada, uma vez que as chaves não foram entregues até a data estipulada. **Eventuais entraves burocráticos não configuram excludentes de responsabilidade, ainda mais porque a construção civil foi considerada atividade essencial durante a pandemia.** Entretanto, os autores sucumbiram em 50% da demanda, o que deve refletir na distribuição dos ônus sucumbenciais. IV. DISPOSITIVO: DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso para se redistribuir os ônus sucumbenciais. (TJSP; Apelação Cível 1005089-16.2023.8.26.0152; Relator (a): Maurício Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/11/2024; Data de Registro: 26/11/2024) (destaquei em negrito)

A alegação de força maior, mesmo no contexto da pandemia, não se sustenta para justificar o atraso na entrega do imóvel, pois a construtora não

demonstrou a impossibilidade concreta de continuidade das obras. A mera invocação da pandemia como fator impeditivo não é suficiente sem a devida comprovação de que as restrições sanitárias ou a falta de insumos causaram paralisação intransponível e incontrolável.

Quanto às dificuldades na obtenção do AVCB e no fornecimento de energia elétrica pela CPFL, verifica-se que tais fatores fazem parte dos riscos inerentes à atividade empresarial da vendedora, caracterizando fortuito interno, o qual não tem o condão de afastar sua responsabilidade pelo cumprimento da obrigação contratual. A regularização documental do empreendimento é atribuição exclusiva da construtora e não pode ser usada como argumento para afastar sua mora na entrega do imóvel.

Dito isso, consoante o entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça, “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” (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012).

Os lucros cessantes destinam-se a reparar o prejuízo econômico suportado pelo adquirente que, por estar desprovido do imóvel de forma indevida, deixou de auferir os rendimentos que este lhe proporcionaria. Tal indenização visa compensar a frustração de ganhos potenciais e não se limita ao dano real, mas abrange o montante que o comprador deixou de perceber em razão da privação do bem.

Sobre esse tema, a Súmula 162 do TJSP estabelece que, “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”.

Ainda, a tese firmada pelo STJ no julgamento do Tema 996 confirma a presunção do prejuízo do comprador: “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”.

Observa-se que a sentença, ao julgar os pedidos parcialmente procedentes, consignou a condenação da ré ao pagamento de “indenização no valor correspondente a 1% dos valores pagos pelo autor, para cada mês de atraso na entrega do imóvel, tendo como termo inicial o dia 10/01/2021 (fim do prazo de entrega com prorrogação) e como termo final o dia 08/06/2022 (entrega das chaves)” (fls. 385). Não houve, ao contrário do alegado pela apelante, cumulação de multa com indenização por lucro cessante.

Na parte da fundamentação da sentença referente ao pedido indenizatório, houve, de fato, certa confusão entre a multa prevista em contrato e a indenização por lucros cessantes. No entanto, a condenação imposta não deixa dúvidas de que a ré foi condenada exclusivamente ao pagamento de indenização por lucros cessantes, fixada em 1% ao mês sobre os valores pagos pelo autor, para cada mês de atraso na entrega da unidade adquirida.

Contudo, a jurisprudência consolidada desta Corte tem adotado 0,5% ao mês, sobre o valor atualizado do contrato, como referência para indenização por lucros cessantes, por refletir melhor o valor locatício de mercado.

Isso porque “o melhor critério para fixação do *quantum* dessa indenização é a adoção do percentual de 0,5% por mês de atraso, a partir da mora da ré até a data em que a autora foi imitada na posse, a ser calculado sobre o valor atualizado do contrato, e isto, inclusive, para facilitar na hora do cumprimento do julgado, uma vez que não será necessária a nomeação de profissional habilitado para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

avaliar o bem, o que geraria novas despesas e dispêndio de tempo” (TJSP; Apelação Cível 1007553-19.2017.8.26.0606; Relator (a): Paulo Alcides; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/05/2019; Data de Registro: 06/05/2019).

Ainda, outras decisões deste E. Tribunal:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. DESPROVIMENTO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente ação de obrigação de fazer. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se a condenação ao pagamento de lucros cessantes é cabível diante do atraso na entrega do imóvel, bem como se o valor da indenização está de acordo com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Nos termos da Súmula 164 do TJSP, o descumprimento do prazo para entrega do imóvel gera presunção de prejuízo ao adquirente, independentemente de comprovação do destino do bem, justificando a condenação por lucros cessantes. 4. A cláusula de tolerância de 180 dias para entrega de imóvel, quando expressa e clara, é válida. No entanto, não se admite prorrogação adicional injustificada, configurando mora da construtora. 5. A tentativa da ré de afastar sua responsabilidade invocando caso fortuito ou força maior foi rechaçada, em conformidade com a Súmula 161 do TJSP, que veda alegações de chuvas, falta de mão de obra ou entraves administrativos como excludentes de

responsabilidade. 6. **O percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, aplicado como indenização por lucros cessantes, encontra respaldo na jurisprudência consolidada desta Corte.** IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Apelação cível conhecida e desprovida. Tese de julgamento: "O descumprimento do prazo contratual para entrega de imóvel gera presunção de prejuízo ao adquirente, configurando o direito à indenização por lucros cessantes, independentemente da comprovação da destinação do bem". Dispositivos relevantes citados: n/a. Jurisprudência relevante citada: STF, Tema nº 996; TJSP, Súmulas nº 161, 162 e 164. (TJSP; Apelação Cível 1002739-40.2023.8.26.0642; Relator (a): Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ubatuba - 3ª Vara; Data do Julgamento: 03/02/2025; Data de Registro: 03/02/2025) (destaquei em negrito)

Processual. Compromisso de compra e venda. Demanda indenizatória por atraso na entrega da unidade. Apelação da autora pleiteando indenização por dano moral. Pretensão, entretanto, estranha ao objeto da demanda. Inovação indevida. Falta de interesse recursal nessa parte. Apelação, quanto a tal aspecto, não conhecida. Compromisso de compra e venda. Demanda indenizatória por atraso na entrega da unidade. Impossibilidade de se considerar como termo inicial da contagem a data do registro em cartório do contrato de financiamento à construção entre a ré e o agente financeiro, conforme orientação inclusive firmada pelo STJ pela técnica do julgamento de recursos repetitivos (Tema 996). Contagem do prazo previsto em contrato (24 meses), a partir da data da respectiva assinatura. Lapso superado,

mesmo se considerada a tolerância de 180 dias. Sentença, contudo, que considerou a entrega da obra em 21/3/2015, quando na verdade ocorreu em 21/7/2015. Reforma para reconhecer o retardamento, mesmo considerando o prazo de tolerância. Direito da autora à percepção de reparação por lucros cessantes, independentemente do uso a ser dado ao imóvel. Prejuízo presumido. Súmula nº 162 do TJSP. Jurisprudência vinculante do STJ no mesmo sentido, formada sob a técnica dos recursos repetitivos. **Indenização fixada em 0,5% do valor do contrato ao mês, até a efetiva entrega.** Demanda parcialmente procedente. Sentença de improcedência reformada. Apelação da autora parcialmente provida, na parte conhecida. (TJSP; Apelação Cível 1006493-02.2022.8.26.0132; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Catanduva - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025) (destaquei em negrito)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Autor que promoveu ação, aduzindo que houve atraso na entrega do imóvel - Pretensão ao ressarcimento de lucros cessantes e dano moral – Sentença que condenou a ré ao pagamento de lucros cessantes, no valor equivalente a 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, pelo período de 30.06.2021 a 26.10.2022, corrigido (atualizado monetariamente) pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal de Justiça desde a cada vencimento, e com incidência de juros moratórios de 1% ao mês desde cada vencimento, bem como ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$10.000,00, corrigido (atualizado monetariamente) pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal

de Justiça a partir do arbitramento (Súmula nº 362/STJ) e com incidência de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Insurgência de ambas as partes. Autor que pretende a fixação de lucros cessantes em 1% do valor total pago - Ré que pretende o afastamento dos danos morais - Atraso injustificado na entrega do imóvel que restou configurado - Pandemia por COVID-19 e entraves burocráticos que não constituem caso fortuito ou força maior - Súmulas 160, 161 e 164 deste E. Tribunal - Lucros cessantes devidos pela privação de uso - Irrelevância da finalidade do negócio - Inteligência da Súmula 162 deste E. Tribunal - **Atraso configurado, que se estende do término do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves - Lucros cessantes devidos no referido período, corretamente fixados em 0,5% do valor do contrato por mês de atraso, estando de acordo com o os parâmetros deste E. Tribunal de Justiça em casos semelhantes** - Dano moral não caracterizado - Mero inadimplemento contratual - Inexistência de ofensa a direitos da personalidade - Redistribuição dos ônus sucumbenciais e da condenação ao pagamento de honorários advocatícios - Recurso do autor desprovido. Recurso da ré parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1000946-63.2022.8.26.0428; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulínia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 30/01/2025; Data de Registro: 30/01/2025) (destaquei em negrito)

Dessa forma, os lucros cessantes devidos ficam reduzidos para 0,5% por mês, a ser calculado sobre o valor atualizado do contrato, a partir da mora da ré até a entrega efetiva das chaves, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

desde a citação, eis que se trata de responsabilidade contratual, merecendo, também neste ponto, reparo a r. sentença.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Diante do exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso da ré para reformar a sentença, reduzindo o percentual da indenização por lucros cessantes para 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, a partir da mora da ré até a entrega efetiva das chaves, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, mantidos os demais termos da condenação.

Deixo de majorar honorários de sucumbência na forma do entendimento exarado no tema repetitivo 1059, do STJ (“A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação”).

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora