



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000307545

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022176-92.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante CARLOS ROBERTO CARDOSO JÚNIOR, é apelado SUPRICEL VISCONDE DO RIO BRANCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento 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 1022176-92.2022.8.26.0451

Apelante: Carlos Roberto Cardoso Júnior

Apelado: Supricel Visconde do Rio Branco Empreendimento Imobiliário Spe Ltda

Comarca: Piracicaba

Voto nº 11167

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO AUTOR. 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. Fixação em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, desde a mora da vendedora até a data da rescisão contratual, por melhor refletir o valor locatício de mercado. Precedentes deste E. Tribunal. **Recurso do autor a que se DÁ PROVIMENTO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **CARLOS ROBERTO CARDOSO JÚNIOR** em face da sentença de parcial procedência proferida nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos e indenização por danos materiais, ajuizada em face de **SUPRICEL VISCONDE DO RIO BRANCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Na inicial (fls. 193/207), o autor alegou que celebrou contrato de compra e venda de uma unidade no empreendimento “Condomínio Edifício Residencial Trinità Studio”, comprometendo-se ao pagamento de R\$ 235.925,08, dos quais R\$ 104.711,58 foram quitados. Aduziu que a previsão de entrega do imóvel era 30.11.2015, com prazo de tolerância de 180 dias, mas a obra não foi concluída. Sustentou que a ré se encontra em recuperação judicial, sem perspectiva



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de entrega da unidade adquirida, razão pela qual requereu a rescisão contratual, a devolução integral dos valores pagos, além de indenização por danos materiais/lucros cessantes.

Em contestação (fls. 193/207), a ré alegou que o atraso decorreu de força maior, em razão da crise econômica que afetou o setor imobiliário, e sustentou a validade da cláusula de retenção de 10% dos valores pagos. Argumentou, ainda, que os lucros cessantes são incabíveis, pois foi solicitada a rescisão do contrato, o que afasta qualquer expectativa de uso do imóvel pelo autor.

A sentença ora recorrida (fls. 261/266) julgou parcialmente procedente o pedido, declarando a rescisão contratual e condenando a ré à devolução integral dos valores pagos pelo autor, acrescidos de correção monetária desde os desembolsos e juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Opostos embargos de declaração pela ré (fls. 269/270), foram rejeitados (fls. 306).

Inconformado, o autor recorreu (fls. 275/288), sustentando que o atraso na entrega do imóvel gera presunção de prejuízo, sendo cabível a condenação em lucros cessantes no percentual de 0,5% do valor do imóvel por mês de atraso, nos termos da Súmula 162 do TJSP.

Processado o recurso com contrarrazões (fls. 313/320), subiram os autos.

Houve oposição ao julgamento virtual, como pedido de sustentação oral (fls. 345).

É o relatório.

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

O apelante busca a reforma da sentença para que seja reconhecido

seu direito à indenização por lucros cessantes, fixados no percentual de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do imóvel, desde o término do prazo contratual até a rescisão.

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, indeferiu o pedido de lucros cessantes sob o fundamento de que a rescisão contratual seria incompatível com a indenização pela privação do imóvel. Ocorre que essa interpretação não se coaduna com a jurisprudência predominante deste E. Tribunal de Justiça e do C. Superior Tribunal de Justiça, que reconhecem o direito à indenização pela privação do bem.

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 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:

Violação ao princípio da dialeticidade. Não ocorrência. Preliminar rejeitada. Recurso adesivo da autora conhecido. Contrato de compra e venda. Construção. Atraso na entrega do imóvel. **Rescisão da avença por iniciativa do comprador. Construtora que não concluiu o empreendimento** e na fase final do processo sequer prova o início. Não obtenção do habite-se e inadimplemento injustificável (art. 396 do CC), o que enseja devolução integral dos valores pagos. **Lucros cessantes. Prejuízo presumido.** Dano moral. Ocorrência. Manutenção da

indenização arbitrada em R\$ 5.00000. Redistribuição do ônus de sucumbência. Não provimento ao recurso das rés e provimento ao recurso adesivo da autora. (TJSP; Apelação Cível 1035583-12.2022.8.26.0405; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/02/2024; Data de Registro: 16/02/2024) (destaquei em negrito)

APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS C/C DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTESS. Partes que firmaram contrato particular de escritura de compra e venda, com pacto de alienação fiduciária em garantia em abril/2010. Atraso na entrega do imóvel. Sentença de parcial procedência, com a condenação da parte requerida ao pagamento dos valores pagos, bem como ao pagamento de alugueis mensais em 0,5% do valor venal do imóvel e, ainda em R\$10.000,00 de indenização moral. Irresignação de ambas as partes. TEMA 1095. RESCISÃO. Julgamento do Tema Repetitivo 1095, que resolveu a questão da aplicação ou não do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária registrado em cartório. Interesse da parte autora configurado. Hipótese, porém, em que não restou comprovada a constituição em mora dos adquirentes, tampouco a sua inadimplência. ATRASO NA ENTREGA. Pretendida sujeição da matéria ao prazo legal estabelecido pela Lei nº 6.766/79. Impossibilidade. Desabrida vinculação das obras ao calendário adotado pelo Município. Vínculo contratual estabelecido entre comprador e vendedora. Aplicação da Súmula 543 do C. STJ. Devolução dos valores

pagos integralmente, sem quaisquer abatimentos. IPTU e TAXAS. Impossibilidade de carrear ao comprador os impostos e taxas incidentes sobre o bem, ante a ausência de efetiva entrega da posse. Devolução cabível. **LUCROS CESSANTES. Alteração da base de incidência dos lucros cessantes. Capítulo da sentença mantido quanto ao percentual de 0,5%, mas que deve incidir sobre o valor atualizado do contrato e não sobre o valor venal. DANOS MORAIS.** Danos morais fixados em R\$ 10.000,00 na sentença. Manutenção. Atraso excessivo que justificava tal condenação. Sentença reformada em parte. Recurso das rés desprovidos, enquanto o do autor provido. (TJSP; Apelação Cível 1002412-37.2017.8.26.0115; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campo Limpo Paulista - 1ª Vara; Data do Julgamento: 16/10/2023; Data de Registro: 16/10/2023) (destaquei em negrito)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. **Sentença de procedência para declarar o contrato rescindido e condenar a ré a devolução dos valores comprovadamente pagos** com correção monetária desde o efetivo desembolso e juros de mora a partir de 1 de maio de 2016, data em que caracterizada a mora da requerida, excluída eventual comissão de corretagem; além de condenar a ré ao pagamento de indenização por dano material, na proporção de 0,5% do valor do bem, por mês de atraso, considerado o prazo de tolerância de 180 dias. Juros de mora a partir da citação. Responsabilidade civil contratual. **Lucros cessantes fixados em 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel (Súmula 162 TJSP).** Prejuízo

presumido ante a injusta privação do uso do bem. Precedentes citados. Recurso parcialmente provido apenas para fixar juros de mora a partir da citação (TJSP; Apelação Cível 1022829-94.2022.8.26.0451; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2023; Data de Registro: 31/07/2023) (destaquei em negrito)

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)

Dessa forma, os lucros cessantes devidos ficam fixados em 0,5% por mês, a ser calculado sobre o valor atualizado do contrato, a partir da mora da ré até a data da rescisão contratual, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde cada mês de atraso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

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.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso do autor,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

condenar a ré ao pagamento de lucros cessantes, fixados em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, desde a mora até a data da rescisão contratual, mantida, no mais, a sentença.

Em razão do provimento ao recurso da parte autora, afasto a sucumbência recíproca reconhecida na sentença, atribuindo-a integralmente ao réu, que deverá arcar com a totalidade das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, que majoro, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, para 20% sobre o valor da condenação, em favor dos patronos do autor.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora