



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316528

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014778-67.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes EWERTON LEANDRO DE QUEIROZ SILVEIRA e MAURICIO CANDIDO ALAMINUS, é apelado STM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1014778-67.2024.8.26.0405

Processo originário nº 1014778-67.2024.8.26.0405

Apelante: Ewerton Leandro de Queiroz Silveira e outro

Apelado: Stm Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda

Comarca: Osasco

Juiz (a): MARIO SERGIO LEITE

Voto nº 11800

Compromisso de compra e venda de imóvel - Ação de indenização por atraso na entrega da obra – Sentença de improcedência – Inconformismo dos compromissários compradores – Atraso na conclusão da obra - Mora caracterizada - Lucros cessantes presumidos (Súmula nº 162 do Tribunal de Justiça e precedente do Superior Tribunal de Justiça – Condenação ao pagamento de aluguéis equivalentes a 0,5% do valor atualizado do contrato, por mês de atraso até a efetiva entrega das chaves – Sentença reformada - Recurso provido.

1. Versam os autos sobre **ação de indenização por atraso na entrega da obra**, fundada em compromisso de compra e venda de imóvel.

A **sentença** (p. 212/216 e 221/222), julgou improcedente a demanda. Isto porque, “*existe previsão contratual de multa por atraso na entrega do imóvel em favor do comprador, não, podendo os autores, portanto, pretender a condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes. De se salientar que o pedido não foi para aplicação da multa moratória, mas sim para condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes, e eventual concessão da multa importaria em julgamento extra petita*”.

Em suas **razões recursais** (p. 225/239), os autores e

ora apelantes sustentam que, para que exista equilíbrio contratual entre as obrigações do fornecedor e do consumidor, de rigor que se estabeleça sanção àquele que deixar de cumprir sua obrigação. Por esta razão, necessário que haja uma indenização pelo atraso na entrega da obra, a título de lucros cessantes, no valor mensal de 0,5% do valor do imóvel atualizado.

Contrarrazões (p. 246/250).

Recurso tempestivo e regularmente preparado.

É o relatório.

2. O recurso tem provimento.

Os compromissários compradores, ora apelantes, ajuizaram a presente ação, objetivando o pagamento de indenização por lucros cessantes, em razão do atraso na conclusão da obra.

Inegável que a apelada incorreu em mora, na medida em que a conclusão estava prevista para 05/09/2022, sujeito a um período de tolerância de 180 dias, resultando em um prazo final de 05/03/2024 (cláusula J.1 e J.1.1 – p. 20).

E, comprovada a mora, cabe a compensação pelos lucros cessantes.

Nos termos do artigo 395 do Código Civil, responde o devedor pelos prejuízos causados com sua mora. A responsabilidade civil, neste caso, é objetiva, na medida em que o contrato entabulado está submetido às regras do Código de Defesa do Consumidor.

No mesmo sentido, o artigo 402 do Código Civil, determina que, **"salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar"**.

Ademais, ao contrário das alegações da apelada, o dano material no caso concreto é presumido.

Caso o imóvel tivesse sido entregue na data fixada, poderia o proprietário habitá-lo ou alugá-lo, usá-lo como bem entendesse, razão pela qual é desnecessária a comprovação da intenção de obter lucro com o imóvel. Trata-se, tão somente, da compensação pela privação injusta na posse da coisa dotada de expressão econômica.

Na mesma linha, a Súmula nº 162 deste Tribunal, dispõe: **"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"** (grifei).

Além disso, em apreciação de recurso repetitivo (tema 996), a Corte Superior assentou o entendimento de que:

“(...)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” (grifei). (REsp nº 1.729.593-SP, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, T3, j. em 25/09/19).

Não se desconhece que a cumulação da cláusula penal com a indenização por lucros cessantes é veda, conforme tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça, por meio do julgamento do REsp 1.635.428/SC, tema Repetitivo nº 970.

Entretanto, respeitado o entendimento do magistrado de primeiro grau, entendo que a pretensão dos apelantes não incorrerá em '*bis in idem*', na medida em que não houve pedido de indenização com base na cláusula J.1.1.2 (p. 20).

Por essa razão, os lucros cessantes devem ser fixados em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, conforme

praxe jurisprudencial, referente ao período de março/2024 até efetiva entrega das chaves, com juros de mora de um por cento ao mês, devidos desde a citação. A correção monetária e os juros de mora deverão observar as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.905/2024.

Conclusivamente, a sentença comporta modificação, para o fim de julgar procedente a ação, condenando-se a apelada ao pagamento de indenização por lucros cessantes pelos meses em que permanecer o atraso da conclusão da obra, nos termos da fundamentação. Invertida a sucumbência, a apelada arcará com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% do valor da condenação.

3. Diante do exposto, proponho o provimento do recurso.

MÁRIO DACCACHE

Relator