



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000327185

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007414-37.2021.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante RIBEIRÃO GOLF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é apelada MARISA GARCIA MACIEL (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U. Sustentou oralmente a Dra. Maídia Cristina Martinucci dos Santos, OAB/SP 462.805.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), LUIS FERNANDO CIRILLO E GALDINO TOLEDO JÚNIOR.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

WILSON LISBOA RIBEIRO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO N. 1007414-37.2021.8.26.0506

APELANTE: RIBEIRÃO GOLF EMPR. IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

APELADA: MARISA GARCIA MACIEL

COMARCA: Ribeirão Preto

JUIZ(A) PROLATOR(A) – Mayra Callegari Gomes de Almeida

VOTO N. 11072

DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. Insurgência contra r. sentença de procedência que condenou a ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes em valor correspondente a 0,5% do valor de mercado do imóvel ao tempo da liquidação. Acolhimento parcial. **Preliminar insubsistente.** Não ocorrência de prescrição. Jurisprudência pacífica no sentido de ser aplicado o prazo decenal às ações de reparação decorrentes de ilícito contratual. Na hipótese, o mês de abril de 2012 seria o prazo final da entrega do bem, além de termo inicial do inadimplemento (*actio nata*). Portanto, a ação foi tempestivamente ajuizada em 04/03/2021, cabendo ainda considerar a suspensão da prescrição ocorrida por força da Lei n. 14.010 / 2020, durante o período de 12/06/2020 a 30/10/2020. **Mérito.** Período de mora (de abril de 2012 a junho de 2015) reconhecido por sentença transitada em julgado nos autos do processo nº 0040798-86.2013.8.26.0506. Lucros cessantes devidos, porquanto presumidos. Entendimento pacificado pelo E. STJ. Base de cálculo, todavia, que comporta reparo para que a indenização corresponda 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do contrato. Precedentes. Sentença reformada. **APELO PARCIALMENTE PROVIDO.**

VISTOS.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença que julgou procedente a ação indenizatória para condenar a ré ao pagamento de lucros cessantes em valor correspondente a 0,5% do valor de mercado do imóvel ao tempo da liquidação, incidindo sobre o período de atraso, contado a partir de abril de 2012 a junho 2015. Sucumbência carreada à ré, com honorários advocatícios estabelecidos em 10% sobre o valor da condenação.

Insurge-se a demandada, sustentando, preliminarmente, que a pretensão inicial está prescrita, por se tratar de responsabilidade extracontratual sujeita à prescrição trienal (art. 206, §3º, V, CC, ou, ainda, ao prazo quinquenal do artigo 27 do CDC. No mérito, alega inexistência de mora, tendo em vista que o imóvel foi entregue com atraso de apenas três meses. Requer o acolhimento da preliminar de prescrição, alternativamente, o reconhecimento da improcedência da demanda por ausência do dever de indenizar. Subsidiariamente, requer seja alterada a base de cálculo dos lucros cessantes para que corresponda ao valor atualizado do contrato.

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado.

Às fls. 409/412 foi proferido acórdão de minha relatoria que anulou a r. sentença proferida às fls. 336/343, porquanto extinto o processo ao argumento da coisa julgada, nos termos do artigo 485, inciso V, do Código de Processo Civil.

Às fls. 693, a apelante apresentou oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO DO NECESSÁRIO.

Dou parcial provimento ao recurso para acolher o pedido subsidiário.

Ab initio, rechaço a preliminar de prescrição suscitada pela apelante. Consoante pacífica jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça, o prazo prescricional trienal somente tem aplicação aos casos de responsabilidade extracontratual, valendo, para os demais, o prazo decenal previsto no art. 205 do Código Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/15). AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ART. 205 DO CC. PRECEDENTES. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (STJ - AgInt no REsp: 1936747 SP 2021/0135576-0, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 21/02/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/02/2022)

APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – Compromisso de compra e venda de imóvel - Atraso na entrega de chaves – Sentença de procedência - Prescrição decenal – Início da contagem do prazo após o término do prazo de tolerância – Legitimidade passiva reconhecida, cadeia de fornecimento, aplicação do CDC – Prescrição afastada – Invalidade da vinculação entre início do prazo de entrega de chaves e a assinatura de contrato de financiamento – Tema 996 dos REsp repetitivos do E. STJ – Lucros cessantes presumidos – Súmula 162 deste E. TJSP – Atualização do valor do contrato para cálculo dos lucros cessantes devida – Sentença reformada em parte – Recurso da ré desprovido, e da autora provido. (TJ-SP - AC: 10006705820208260248 SP 1000670-58.2020.8.26.0248, Relator: Costa Netto, Data de Julgamento: 29/09/2021, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/09/2021)

No caso concreto, considerando que a previsão de entrega do bem era outubro de 2011, somando-se o prazo de tolerância de 180 dias, o mês de abril de 2012 seria o prazo final da entrega, além de termo inicial do inadimplemento. Portanto, a ação foi tempestivamente ajuizada em 04.03.2021, cabendo ainda considerar a suspensão da prescrição ocorrida por força da Lei n. 14.010 / 2020, durante o período de 12.06.2020 a 30.10.2020.

No mérito, malgrado as razões recursais, é de conhecimento deste Tribunal que o bem foi entregue com vícios que limitavam seu uso, o que configurou a mora da parte ré até **junho de 2015**, conforme reconhecido na sentença com trânsito em julgado, proferida nos autos do processo nº 0040798-86.2013.8.26.0506. Portanto, ante o inequívoco atraso por parte da vendedora, deve a compradora ser ressarcida pelos lucros cessantes suportados.

Anoto, por necessário, que os lucros cessantes são presumidos em caso de atraso na entrega de bem imóvel, não importando se adquirido para moradia ou investimento. Este, inclusive, é o entendimento sumulado por este E. TJSP, traduzido no verbete da Súmula 162 que 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**”.

Na mesma toada, segundo precedentes do C. STJ, os danos materiais na hipótese de atraso na conclusão da obra são presumidos e merecem reparação. Nesse sentido, confira-se:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. 1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. 2. Agravo regimental não provido. (STJ 3ª T., AgRg no Ag 1319473/RJ Min. Ricardo Villas Bôas Cueva j. 25/06/2013).

Como consequência, plenamente cabível a indenização por lucros cessantes, todavia, respeitado o entendimento do D. Juízo *a quo*, o *quantum* indenizatório comporta adequação para que correspondam a 0,5% sobre o **valor do contrato atualizado** (e não valor de mercado do imóvel) por mês de atraso, percentual esse de acordo com os parâmetros deste Tribunal em hipóteses semelhantes:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

“AÇÃO INDENIZATÓRIA C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES - COMPRA E VENDA DE LOTE SEM BENFEITORIA - ATRASO - LUCROS CESSANTES - MULTA INVERSA - Prazo contratual de 24 meses para a conclusão das obras de infraestrutura, a partir do registro do loteamento na matrícula, realizado em 08/11/2017 - Entrega que deveria ocorrer em 08/05/2020, incluídos os 180 dias de tolerância - Lote não entregue até a data da propositura da ação (01/02/2024) - Pedido de indenização por lucros cessantes, aplicação de multa inversa, restituição de IPTU e danos morais - Sentença de parcial procedência, com indenização por danos morais fixada em R\$ 10.000,00 - Recurso somente da loteadora - Culpa exclusiva da ré, não colhendo a justificativa de que a pandemia e os problemas criados pela empresa de saneamento contribuíram para a não conclusão das obras no prazo contratual - Riscos inerentes à atividade, encerrando res inter alios acta em relação aos adquirentes (Súmula 161-TJSP) - Indenização por lucros cessantes devida, independentemente da finalidade do negócio - **Valor equivalente a 0,5% ao mês sobre o valor do contrato** - Despesas do imóvel que são de responsabilidade dos adquirentes após a posse do lote, o que não ocorreu - Impossibilidade de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal (REsp repetitivo 1.635.428-SC) - **Danos morais configurados pela frustrada expectativa dos autores, que ultrapassa o mero dissabor do cotidiano – Valor arbitrado que se adequa ao caso concreto** - Sentença reformada apenas para afastar a aplicação da multa inversa - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000788-75.2024.8.26.0286; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/10/2024; Data de Registro: 29/10/2024)

Apelação - Compromisso de venda e compra - Sentença de procedência - Apelo da ré - Preliminares - Suspensão - Descabimento - Ausência de prejudicialidade externa - Cerceamento de defesa - Inocorrência - O destinatário da prova é o juiz, cabendo a ele, portanto, avaliar sobre sua necessidade e adequação da prova - Inteligência do art. 370 do CPC - Prova pericial e mandado de constatação impertinentes para o deslinde da lide -

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Atraso na entrega do imóvel - Relação de consumo - Obra não concluída, mesmo após o prazo de tolerância - Alteração unilateral de tal prazo - Abusividade - Alegação de atraso em razão da pandemia e pendências administrativas - Rejeição - Aplicação da Súmula 161 do TJSP - Indenização pelo atraso na entrega do bem - Cabimento - Prejuízo presumido - Aplicação da tese 1.2 do Tema 966 do STJ, Súmula 162 do TJSP e Tema 05 do IRDR - **Condenação em 0,5% do valor atualizado do contrato, por mês de atraso**, corrigido dos vencimentos, e juros da citação - Termo inicial desde o atraso e final a efetiva entrega das chaves - Reversão da cláusula contratual - Ainda que possível em abstrato, no caso concreto deve ser afastada porque impossível cumulação da multa com a indenização por lucros cessantes - Aplicação do Tema 970 do C. STJ e precedentes jurisprudenciais - Reforma nesse capítulo - Danos morais - Configuração - Atraso de quatro anos extrapola o razoável - Quantia fixada adequada (dez mil reais), não comportando redução, encontrando-se em consonância com precedentes desta Câmara - Sentença reformada em parte - Recurso parcialmente provido - (TJSP; Apelação Cível 1001721-82.2023.8.26.0286; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2024; Data de Registro: 30/04/2024).

Logo, por tais razões, a r. sentença recorrida deve ser reformada tão somente para alterar a base de cálculo dos lucros cessantes, conforme fundamentação.

DISPOSITIVO.

Pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso para a finalidade exposta. Como consequência do parcial provimento do recurso, não há majoração da verba honorária.

Por fim, considero prequestionadas todas as normas jurídicas reportadas no curso do presente feito, afigurando-se desnecessários contraproducentes embargos de declaração somente para tal fim. (REsp nº 614.042-0-PR, 1ª Turma, v.u., Rel. Min. JOSÉ DELGADO, j. em 22.2.2005, in Boletim do STJ, nº 6/2005, ps. 47-48) e (RE nº



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

128.519-2/DF, Pleno, m.v., Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. em 27.9.1990, DJU de 8.3.1991, p. 2.206).

WILSON LISBOA RIBEIRO
Relator