



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000368497

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1049672-48.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante UPCON SPE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado RONALDO VELOSO DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49423

APELAÇÃO Nº: 1046672-48.2023.8.26.0100

COMARCA: São Paulo

MM. Juiz(a) de 1º grau: Dr. (a) Adriana Marilda Negrão

APELANTE (S): Upcon Spe 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda

APELADO (S): Ronaldo Veloso dos Santos

FLP

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO.
ATRASSO NA ENTREGA DE IMÓVEL.

I. Caso em Exame:

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de indenização para condenar a ré ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% do valor de venda do imóvel por mês de atraso até a data da efetiva entrega.

II. Questão em Discussão:

A questão em discussão consiste em analisar: (i) se o atraso na entrega do imóvel pode ser justificado por caso fortuito ou força maior; (ii) o cabimento da indenização por lucros cessantes; (iii) a adequação dos honorários advocatícios sucumbenciais.

III. Razões de Decidir:

Atraso incontroverso. As intercorrências narradas pela construtora não configuram caso fortuito ou de força maior e não justificam o atraso. Incidência da súmula n.º 161 deste E. Tribunal. Pertinência da fixação de indenização por lucros cessantes. Súmula TJSP n.º 162. Honorários sucumbenciais corretamente arbitrados. Decisão mantida.

IV. Dispositivo e Tese:

Tese de julgamento: 1. A falta de mão de obra e insumos não configura caso fortuito ou força maior. 2. A indenização por lucros cessantes é devida e presumida em casos de atraso na entrega de imóvel.

Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de f. 117/122, complementada pela decisão de f. 149, que julgou parcialmente procedente ação de indenização para condenar a ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes de 0,5% do valor de venda do imóvel por mês de atraso até a data da efetiva entrega.

Alega a ré (f. 135/146): (i) o atraso na entrega do imóvel decorreu de caso fortuito/força maior, ante a ausência de mão de obra qualificada e insumos para a construção do empreendimento; (ii) deve ser afastada a indenização por lucros cessantes; (iii) os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser

reduzidos.

Recurso respondido (f. 152/157).

É o relatório.

Improcedem as razões recursais

É incontroverso o atraso na entrega do empreendimento objeto dos autos.

O prazo para conclusão das obras era novembro de 2018 (f. 18), com prazo de tolerância de 180 dias.

Não há que se falar em ausência de ilicitude na conduta da apelante.

As alegações de falta de mão de obra qualificada e insumos para a construção do empreendimento não configuram caso fortuito ou de força maior e não justificam o atraso, conforme entendimento sumulado deste E. Tribunal:

Súmula 161: “Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente.”

Nesse contexto, correta a fixação de indenização por lucros cessantes, que são presumidos, conforme súmula 162 deste E. Tribunal:

“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”.

A indenização foi adequadamente fixada em 0,5% do valor da venda, parâmetro usualmente adotado em hipóteses análogas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, descabe a fixação de honorários por equidade em valor fixo de R\$ 1.000,00 ou R\$ 1.500,00 como pretendido pela apelante, porque não configurada nenhuma das hipóteses do art. 85, § 8º, do CPC.

E, mesmo improvido o recurso, descabe majorar os honorários, já fixados no máximo legal.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

JAMES SIANO
Relator