



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373581

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1049439-77.2021.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante FABIO CUSTODIO DE ANDRADE, é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1049439-77.2021

Comarca: Campinas (9ª Vara Cível)

Apelante: Fabio Custodio de Andrade

Apelada: MRV Engenharia e Participações S.A.

Juiz: Guilherme Fernandes Cruz Humberto

Voto no. 23.590

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Pretensão do autor ao ressarcimento de danos materiais e morais, pelo atraso na entrega do imóvel - Previsão de entrega para janeiro de 2011, com prazo de tolerância de 180 dias – Prazo de tolerância que é lícito e deve ser considerado, nos termos da súmula 164 deste E. Tribunal de Justiça - Imóvel que foi entregue apenas em junho de 2012 - Pretensão à indenização pelos lucros cessantes e dano moral - Sentença que julgou improcedente o pedido reconhecendo a prescrição decenal - Irresignação do autor – Acolhimento – Prazo iniciado em agosto de 2011 - Ação ajuizada em 03 de dezembro de 2021, depois de passados dez anos - Prescrição que, no entanto, ficou suspensa por 04 meses e 18 dias, entre 10 de junho e 30 de outubro de 2020, por força da Lei no. 14.010/2020 e da pandemia de Covid – Prazo prescricional não consumado - Causa madura para julgamento – Atraso configurado - Cláusula contratual que previa o termo inicial da contagem do prazo após a celebração do contrato de financiamento da obra Inadmissibilidade - Cláusula genérica que acarreta incerteza sobre a data certa de entrega - Interpretação que deve favorecer o consumidor adquirente - Aplicação da tese jurídica do tema 02 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, deste E. TJSP, e tema 996 do C. STJ. Atraso injustificado na entrega do imóvel que restou configurado - Lucros cessantes devidos pela privação de uso - Irrelevância da finalidade do negócio - Inteligência da Súmula 162 deste E. Tribunal Lucros cessantes devidos no referido período, no valor de 0,5% do valor da transação por mês de atraso - Dano moral não caracterizado - Mero inadimplemento contratual - Inexistência de ofensa a direitos da personalidade - Recurso parcialmente provido.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença a fls. 220/222, que

julgou extinto o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, II, do CPC. Arca o autor com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da causa.

O autor ajuizou ação indenizatória, alegando ter firmado contrato de venda e compra de imóvel com a ré, com entrega prometida para janeiro de 2011, mas que somente se deu em junho de 2012. Pleiteia indenização por lucros cessantes no valor de R\$18.000,00 e por danos morais no valor de R\$10.000,00

Irresignado, apela o autor (fls. 227/237), alegando que o termo inicial do prazo prescricional é a data da ciência inequívoca dos efeitos decorrentes do ato lesivo, o que somente ocorreu com a efetiva entrega das chaves aos 18/6/2012 e não com o encerramento do prazo contratual para entrega em julho de 2011. Sustenta que a Lei n. 14.010/2020 suspendeu os prazos prescricionais por 4 meses e 18 dias. Pleiteia seja afastado o decreto de prescrição.

Recurso processado, apresentadas contrarrazões (fls. 244/249).

É o relatório.

O recurso, respeitada a convicção do MM. Juiz que proferiu a sentença, merece acolhimento.

A prescrição, tratando-se de inadimplemento contratual, é decenal, nos termos do art 205 do CC, e não trienal, como pretende a apelada.

O termo inicial é o final do prazo de entrega que, considerando-se o prazo de tolerância de 180 dias (cláusula 5o, fls. 75, do contrato), que é válida, nos termos da súmula 164 deste E. Tribunal, encerrou-se no final de julho de 2011.

Assim, a prescrição decenal se verificaria no último dia de julho de 2021, tendo a ação sido ajuizada somente em 03 de dezembro de 2021.

Ocorre que, nos termos da Lei no 14.010, de 2020, o prazo de prescrição ficou suspenso entre 10 de junho e 30 de outubro de 2022. Portanto, por quatro meses e 18 dias. Desse modo, a prescrição só se consumaria em 18 de dezembro, tendo a demanda sido ajuizada em 03 de dezembro de 2020.

Afastada a prescrição, a causa está madura para julgamento.

O prazo para entrega do imóvel encerrou-se no final de julho de 2011, e a entrega só ocorreu em junho de 2012.

Nem se alegue que havia previsão de que o prazo só começaria a correr da data da assinatura do financiamento.

O contrato celebrado entre as partes é regido pelo Código do Consumidor, cujo art. 51, IV, veda o estabelecimento de cláusulas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada. O par. 1º, II, do art. 51, dispõe que se presume exagerada a vantagem que restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato. Além disso, em entendimento firmado no julgamento do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 deste E. Tribunal de Justiça, tema 02, foi aprovada a seguinte tese: “Na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma clara e inteligível o prazo certo para a formação do grupo de adquirentes e para a entrega do imóvel”. No mesmo sentido, ainda, as teses fixadas no tema 996 do STJ:

“As teses firmadas, para os fins do artigo 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, foram as seguintes:

1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a

nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância;

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.

1.3. É ilícito cobrar do adquirente juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.”

Diante dos termos dos precedentes vinculantes, é indispensável que o consumidor, quando da celebração do contrato, possa ter conhecimento da data certa de entrega. Por essa razão, a cláusula que estabelece o início do prazo a partir da celebração do financiamento só será válida se houver previsão contratual específica do prazo limite para a formação do grupo, obtenção desse financiamento, e para o início da construção. Do contrário, o consumidor não terá como antever a data prevista para a entrega, e o prazo não será certo, como determinam os precedentes vinculantes.

Assim, restou configurado o atraso injustificado na entrega da unidade, por culpa da alienante. No caso dos autos, como não foi fixada, no contrato celebrado entre as partes, data certa para a entrega do imóvel, havendo condicionamento à obtenção de financiamento, a interpretação deve ser feita, então, de forma mais favorável ao consumidor, como o fez a r. sentença.

Em decorrência do atraso injustificado, o autor faz jus aos lucros cessantes, já que ficaram privados injustamente da posse do bem. O prejuízo é presumido, e independe da comprovação da finalidade do negócio, como resulta da

Súmula 162 desta E. Corte:

“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”.

Caso o imóvel tivesse sido entregue na data aprazada, poderia o proprietário habitá-lo ou alugá-lo, a seu critério, sendo desnecessária a comprovação da intenção de obter lucro. Trata-se, tão somente, da compensação pela privação injusta na posse da coisa dotada de expressão econômica.

Assim, cabível, no caso dos autos, a fixação de lucros cessantes. Em casos semelhantes, de atraso indevido na entrega do imóvel, este E. Tribunal os tem fixado em 0,5% ao mês do valor atualizado da venda do imóvel, como corretamente fixado na r. sentença.

Nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL. Compra e venda de imóvel. Atraso na entrega das obras. Parcial procedência para condenar as rés a restituírem os valores desembolsados. Irresignação de ambas as partes. Irresignação das rés em relação à incidência da cláusula penal afastada pela r. sentença. Descabimento. Hipótese em que, embora tenha havido inadimplência dos autores no pagamento das parcelas, houve também descumprimento dos réus na realização e entrega das obras, de modo que correta a r. sentença ao afastar sua aplicação no caso. Pretensão dos autores de que seja reconhecido o dever dos réus de restituir o valor de R\$ 97.000,00. Descabimento. Hipótese em que não ficou demonstrado o pagamento desse valor com recibos. Recibos apresentados que somam R\$ 84.350,00, valor que deve ser devidamente restituído. Danos materiais. Lucros cessantes devidos na proporção de 0,5% ao mês de atraso sobre o preço do imóvel. Valor reiteradamente fixado por esta Colenda Câmara. Presunção de prejuízo dos adquirentes, independentemente

da finalidade do negócio. Súmula nº 162 do TJSP. Indenização por dano moral, todavia, que se afigura descabida. Hipótese que constitui mero aborrecimento, não configurando dano moral indenizável, pois não há prova de ofensa à esfera extrapatrimonial dos demandantes. RECURSO DOS RÉUS DESPROVIDO E DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO.” (Apelação 1004094-37.2016.8.26.0220; Relator(a): Rodolfo Pellizari; Comarca: Guaratinguetá; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 18/04/2024; Data de publicação: 18/04/2024).

“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” (Apelação Cível nº 1007553-19.2017.8.26.0606, de 06 de maio de 2019, Rel. Des. Paulo Alcides).

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRAZO DE TOLERÂNCIA. Não é abusiva a cláusula que contempla o prazo de tolerância de 180 dias, uma vez que a compradora estava ciente da possibilidade de atraso na entrega do empreendimento. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. Inocorrência. Mora da ré após o término do prazo de tolerância de 180 dias, até a entrega efetiva das chaves à adquirente. Aplicação das Súmulas 160 e 161 do TJSP. DANO MATERIAL. Reconhecida a responsabilidade da ré ao pagamento de lucros cessantes. Redução, todavia, do percentual fixado, de 0,7% para 0,5% do preço pactuado, por mês de atraso(...).RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO.” (APELAÇÃO Nº: 1070171-05.2013.8.26.0100; Relator(a): Rosangela Telles; Comarca: São Paulo; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 06/05/2017.”

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PERDA DE INTERESSE DE AGIR SUPERVENIENTE. Inocorrência. Pretensão relacionada ao período de vigência do contrato. Cessão posterior da posição contratual que se

afigura irrelevante. Precedentes desta E. Corte. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRAZO DE TOLERÂNCIA. Não é abusiva a cláusula que contempla o prazo de tolerância, uma vez que as partes estavam cientes da possibilidade de atraso na entrega do empreendimento. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. Inocorrência. Mora das apelante após o término do prazo de tolerância, até a efetiva entrega das chaves. Súmula 160 deste E. TJSP. DANOS MATERIAIS. Ocorrência. Condenação limitada a 0,5% ao mês. DANO MORAL. Existência de lesão a direito de personalidade. Atraso superior a dois anos. SUCUMBÊNCIA. Decaimento mínimo por parte da apelada. Manutenção dos parâmetros fixados pelo Juízo a quo. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (APELAÇÃO Nº: 4015208-51.2013.8.26.0114; Relator(a): Rosangela Telles; Comarca: São Paulo; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 06/05/2017).

Por fim, os danos morais não restaram configurados. É certo que o atraso na entrega do imóvel causa aborrecimentos e incômodos. Mas o dano moral decorrente de mero inadimplemento contratual não se presume, devendo ser comprovado. A simples mora, por si só, não justifica o reconhecimento da existência de dano moral, uma vez que não há demonstração de violação a direitos da personalidade.

Nesse sentido:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES. 1. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais. 2. Na hipótese dos autos, a construtora recorrida foi condenada ao pagamento de danos materiais e morais, sendo estes últimos fundamentados apenas na demora na entrega do imóvel, os quais não são, portanto, devidos. 3. Agravo regimental não provido. (STJ - AgRg no

AREsp 570.086/PE, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/15, DJe 27/10/15).

No mesmo sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL. Compra e venda de imóvel. Atraso na entrega da unidade adquirida. Extinção do feito, sem resolução do mérito, em relação à seguradora, por ilegitimidade passiva. Parcial procedência para condenar os demais réus, solidariamente, à devolução dos valores pagos, acrescido de lucros cessantes. Irresignação. RECURSO DO BANCO FINANCIADOR Ilegitimidade passiva. Não acolhimento. Impossibilidade de exclusão do agente financeiro do polo passivo cuja resolução contratual trará reflexos diretos na relação jurídica da qual participa. Prestígio ao princípio do devido processo legal, ampla defesa e contraditório. Preliminar afastada. Devolução dos valores. Paralisação da obra que representa inadimplemento exclusivo da construtora. Responsabilidade solidária do banco afastada no tocante à devolução de valores pagos pelo consumidor. Banco que prestou o serviço contratado e não tem ingerência sobre as finanças da construtora. Eventual prejuízo da instituição financeira quanto ao não recebimento das parcelas alienadas fiduciariamente que deve ser buscado em ação própria. Indenização por lucros cessantes. Inadmissibilidade. Rescisão contratual que finaliza a relação jurídica existente entre as partes, afastando o pleito indenizatório requerido pela promitente compradora. Precedentes desta C. 6ª Câmara de Direito Privado. Recurso provido no tocante. RECURSO PROMITENTES COMPRADORES Legitimidade passiva da seguradora. Não configuração. Contrato firmado entre seguradora e construtora na modalidade risco de engenharia. Obrigação de garantir a solidez e qualidade da obra e não a sua entrega. Contrato de seguro que não admite interpretação extensiva, sendo da sua essência a delimitação da cobertura. Extinção por ilegitimidade de parte mantida. Dano moral. Não configuração. O puro e simples descumprimento de deveres contratuais não autoriza, per si, o reconhecimento de dano moral, resolvendo-se as situações e os eventos no âmbito exclusivamente patrimonial. Precedentes desta Colenda 6ª. Câmara de Direito Privado. Condenação das rés na cláusula penal. Possibilidade

de inversão, em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplemento da construtora, em virtude de atraso na entrega de imóvel (Tema 971). Condenação deferida. Recurso provido no tocante. Pedido de tutela antecipada de urgência. Descumprimento de obrigação de não fazer. Negativação indevida do nome dos autores pelo credor fiduciário. Determinação de baixa da restrição que se mostra de rigor, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada a 60 dias. Função inibitória e cominatória das astreintes. Objetivo de garantir a efetividade da tutela jurisdicional. Valor que deve ser suficiente e compatível com a obrigação. Preceptivo do artigo 537, caput e §1º, do CPC. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.” (Apelação nº 1000636-89.2017.8.26.0474, Relator(a): Rodolfo Pellizari, Comarca: Potirendaba, 6ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 07/10/2019).

“COMPRA E VENDA E MÚTUO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMÓVEL. INCONTROVERSO ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS. CULPA DA CONSTRUTORA. RESCISÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. CONTRATOS DE FINANCIAMENTO E DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA QUE SÃO, CONSEQUENTEMENTE, RESCINDIDOS, DADA A ACESSORIEDADE QUE GUARDAM EM FACE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PARTES QUE DEVEM RETORNAR AO "STATUS QUO ANTE", RESSARCINDO-SE O AUTOR DA INTEGRALIDADE DAS DESPESAS HAVIDAS COM O NEGÓCIO, INCLUSIVE COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI. CONDENAÇÃO, PORÉM, QUE ATINGE APENAS A CONSTRUTORA, E NÃO O BANCO MUTUANTE, UMA VEZ QUE O ATRASO DECORREU DE CULPA EXCLUSIVA DESSA. CUMULAÇÃO COM INDENIZAÇÃO PELOS DANOS MATERIAIS DECORRENTES DA PRIVAÇÃO DA POSSE DO BEM, EM QUANTIA MENSAL, CORRESPONDENTE AO VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL. INADMISSIBILIDADE, A RIGOR. CASO, PORÉM, EM QUE, AUSENTE IMPUGNAÇÃO A RESPEITO, A CONDENAÇÃO É MANTIDA, INDEFERINDO-SE, NO ENTANTO, A MAJORAÇÃO PRETENDIDA PELO AUTOR. DANOS MORAIS. INOCORRÊNCIA. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL QUE CONFIGURA ABORRECIMENTO COTIDIANO, QUE NÃO AZA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

SUCUMBENCIAIS EM BENEFÍCIO DOS PATRONOS DO AUTOR. BASE DE CÁLCULO. VALOR INTEGRAL DA CONDENAÇÃO, E NÃO APENAS DOS VALORES PAGOS A SEREM RESTITUÍDOS AOS DEMANDANTES. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSOS DO AUTOR E DO BANCO CORRÉU PARCIALMENTE PROVIDOS.” (Apelação nº 1000024-54.2017.8.26.0474, Relator(a): Vito Guglielmi, Comarca: Potirendaba, 6ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 01/07/2019).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS APÓS ENCERRADO O PRAZO SUPLEMENTAR. INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL DEVIDA. SENTENÇA QUE DETERMINOU A APURAÇÃO DO 'QUANTUM' EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DETERMINAÇÃO MANTIDA, À FALTA DE IMPUGNAÇÃO RECURSAL ESPECÍFICA. DANOS MORAIS, POR OUTRO LADO, NÃO CARACTERIZADOS. SITUAÇÃO QUE TRADUZ MERO ABORRECIMENTO. AUSÊNCIA DE VULNERAÇÃO A DIREITOS DE PERSONALIDADE DO AUTOR A MERECER REPARAÇÃO PECUNIÁRIA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP. Des. Relator(a): Vito Guglielmi; Comarca: Várzea Paulista; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 09/03/2017; Data de registro: 10/03/2017).

Assim, é caso de se acolher, em parte, o recurso do autor, para afastar a prescrição, e condenar o réu ao pagamento de lucros cessantes, pelo período de atraso (fim do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves), no valor de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, com juros de mora, no valor legal, desde a citação.

Ante o provimento parcial do recurso, as custas e despesas processuais serão partilhadas, arcando a ré com honorários advocatícios de 10% da condenação corrigida, e o autor, de 10% da diferença corrigida entre o valor postulado e o valor obtido.

Isto posto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da fundamentação acima.

MARCUS VINÍCIUS RIOS GONÇALVES

Relator