



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000386559

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006380-19.2020.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que são apelantes FACEMMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e CEMARA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, são apelados JOSÉ ROBERTO DE SOUZA e EDMARA RAMIRO DA SILVA DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acórdão reapreciado, mantido o resultado de procedência dos pedidos iniciais. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40919

RECURSO DE APELAÇÃO Nº.: 1006380-19.2020.8.26.0229

COMARCA: FORO DE HORTOLÂNDIA

**APELANTE: FACEMMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA E OUTRO.**

APELADOS: JOSÉ ROBERTO DE SOUZA E OUTRO

JUIZ DE 1º GRAU: DR. MILTON GOMES BAPTISTA RIBEIRO

FMS

Apelação Cível. Atraso na entrega do lote. Acórdão que negou provimento ao recurso das requeridas. Determinação de novo julgamento pelo C. STJ, que deu provimento ao recurso especial a fim de excluir a presunção dos lucros cessantes. Acórdão que se fundamentou na Súmula nº 162 deste E. Tribunal, in verbis: "*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*". Inexistência de tese repetitiva sobre a matéria, além de haver divergência de entendimento entre a terceira e quarta turmas do C. STJ. Acórdão reapreciado, mantido o resultado de procedência dos pedidos iniciais.

Adota-se o relatório do acórdão de fls. 298-304, desta Relatoria que negou provimento ao recurso interposto pelas rés, mantendo a r. sentença de procedência.

Na sequência, foram opostos embargos de declaração pelas rés (fls. 306-310) que restaram rejeitados (fls. 312-316).

As requeridas interpuseram recurso especial com Civil com a alegação de afronta aos artigos 1.022, inciso II e parágrafo único, inciso II, 489, §1º, inciso IV do CPC, ou reformando o v. acórdão de origem para que seja afastada a ofensa ao artigo 884 do Código Civil, com a redução do percentual de lucros cessantes para 0,1%, bem como

para afastar as vulnerações aos artigos 186, 402 e 403 do Código Civil (fls. 318-338).

Decorrido o prazo lega sem oferta de contrarrazões pelas requeridas (fls. 342).

A Presidência da Seção de Direito Privado negou seguimento ao recurso especial (fls. 343-344).

Interposto agravo de instrumento de despacho denegatório de recurso especial (fls. 347-363), respondido às fls. 366-372), autuado com o AgRg no AgRg no Agravo em Recurso Especial nº 2560286 - SP, o Superior Tribunal de Justiça conheceu o agravo regimental interposto contra a decisão monocrática de não conhecimento do agravo de instrumento, reconsiderando-a, e, na sequência, deu provimento ao recurso especial a fim de excluir a presunção dos lucros cessantes e para determinar novo julgamento da controvérsia pelo Tribunal a quo (fls. 382).

Manifestação da parte autora apelada pela manutenção do acórdão (fls. 407-408).

É o relatório.

Observado o limite da questão objeto de reexame, reanalisamos os argumentos ventilados pelas requeridas-embargantes, constantes de sua minuta recursal em atendimento à determinação da Corte Superior, *in verbis*:

"No caso, a Justiça de origem condenou a parte recorrente ao pagamento de lucros cessantes, ante a presunção dos prejuízos dos compradores por causa do atraso na entrega do terreno não edificado (e-STJ fls. 302/303), o que não se admite.

Considerando a vedação da Súmula n. 7/STJ, impõe-se reforma parcial do aresto impugnado, com a determinação de retorno dos autos à Corte local, a

fim de afastar a presunção dos lucros cessantes e para novo exame da matéria, verificando se parte recorrida comprovou concretamente os prejuízos, como entender de Direito.” (fls. 382).

Avançamos, pois, à questão de fundo propriamente dita desenvolvida nas razões do recurso especial, a respeito se houve ou não aumento dos alimentos pela sentença em comparação aos inicialmente acordados em 2016 (fls. 41).

O acórdão desta Relatoria traz a seguinte ementa:

Apelação cível. Ação declaratória c.c. indenização. Atraso na entrega do lote. Tema 996 do C. STJ. 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, desde que expresso. A cláusula 1.6.1 do contrato prevê que o prazo para conclusão das obras e consequentemente a entrega do lote seria de 24 meses, a partir do registro do loteamento perante o Registro de imóveis. A obra somente pode ser considerada concluída após a emissão de Termo de Vistoria final. Portanto, não se pode considerar a data da emissão de TVO parcial como termo inicial para a fixação de indenização por lucros cessantes, porque as obras de infraestrutura não estavam concluídas. O atraso na entrega do imóvel é

incontroverso. Configurado o inadimplemento das rés, cabível a condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes. Desnecessária a prova do prejuízo suportado pelos autores, que é presumido, nos termos da Súmula 162 do STJ. Apelo desprovido.

Reanalizando a questão atinente aos lucros cessantes, vê-se que o acórdão se fundamentou na Súmula nº 162 deste E. Tribunal, in verbis:

"Súmula 162: 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."

Com a devida vênia entendo ser o caso de manutenção do acórdão, haja vista que inexistente tese repetitiva sobre a matéria, além de haver divergência de entendimento entre a terceira e quarta turmas do C. Superior Tribunal de Justiça. Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de

março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. E este entendimento vem sendo aplicado, também, aos casos de aquisição de lote não edificado. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.839.851/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.)

Desse modo, mantenho o acórdão recorrido no sentido de que o prejuízo do comprador é presumido no caso de atraso na entrega de lote de terreno, nos moldes da Súmula nº 162 deste E. Tribunal.

Ante o exposto, **reapreciado o caso em novo julgamento, fica mantido o acórdão de fls. 298-304, preservado o julgamento de procedência dos pedidos iniciais.**

SILVÉRIO DA SILVA
RELATOR