



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388682

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003068-30.2023.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que são apelantes FACEMMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e CEMARA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, são apelados JOSÉ LEONI GOMES DA SILVA e TAMIRES DE SOUZA MAFRA.

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 ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, 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, 23 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1003068-30.2023.8.26.0229

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Relatora: CLAUDIA MENGE

Apelantes: FACEMMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e OUTRA

Apelados: JOSÉ LEONI GOMES DA SILVA e OUTRA

Ação: Condenatória de indenização por danos materiais

Comarca: Hortolândia – 3ª Vara Cível

Juíza Prolatora: Marta Brandão Pistelli

Voto nº 8.133

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. Cessão e transferência de direitos de compromisso de compra e venda. Atraso na entrega. Pretensão de indenização por danos materiais, na modalidade de lucros cessantes. Sentença de procedência. Insurgência das rés.

- Atraso injustificado na entrega da unidade imobiliária. Transação. Autores que se tornaram cessionários depois de esgotado o prazo inicial de entrega da obra e ficaram inadimplentes. Transação entre as partes que envolve renúncia do direito de reclamar do atraso. Obra entregue um mês depois da celebração do acordo. Transação extrajudicial voluntária e destituída de abusividade ou excesso. Condição de consumidores dos apelados não lhes confere autorização para pretenderem invalidar os termos dos acordos que celebram nessa qualidade, salvo abusividade, no caso não caracterizada. Inadmissibilidade de cobrança de lucros cessantes.

RECURSO PROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **FACEMMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e OUTRA** contra a r. sentença de fls. 146/151, de relatório adotado, de procedência da **AÇÃO CONDENATÓRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS** contra elas promovida por **JOSÉ LEONI GOMES DA SILVA e OUTRA**.

Em razões recursais (fls. 174/188), as rés, ora apelantes, sustentam que há provas de edificação no lote e que esse ponto não foi analisado na origem. Dizem que houve a entrega completa da obra; que há prova de que os apelados edificaram e passaram a morar no local antes do ajuizamento da demanda; que os lotes admitiam edificação desde agosto/2018; que o atraso em obras de infraestrutura envolvendo loteamentos não gera lucros cessantes automáticos; que os apelados se tornaram inadimplentes, realizaram obras no local e, de má-fé, buscam indenização pela falta de fruição; que a indenização pretendida pelos apelantes equivale ao valor aproximado de 25% do preço do lote; que há prova da plena fruição do lote pelos apelados.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 249/250) e respondido (fls. 255/256).

II. Fundamentação

II.1. Consta dos autos que, em 24/4/2019, os apelados tornaram-se titulares de direitos e obrigações decorrentes de contrato de compromisso de compra e venda do lote 07, quadra 21, do

loteamento denominado *Parque Bellaville* (fls. 17 e 36/38). A obra deveria estar concluída em 18/1/2019, mas isso apenas se deu em 11/4/2022 (data de expedição do termo de verificação da obra – TVO TOTAL). Por isso, os autores buscaram condenação das apelantes ao pagamento de indenização por lucros cessantes. Na origem, a ação foi julgada procedente.

II.2. Na esfera extrajudicial, as partes transacionaram acerca do cumprimento de suas respectivas obrigações. Os apelados reconheceram o débito de R\$ 112.197,00 e foi repactuada a forma de pagamento do saldo devedor (fls. 94/95). Do documento consta renúncia do direito dos apelados de reclamarem do atraso da entrega da obra (cláusula 4^a – fl. 95). O acordo foi celebrado em 7/3/2022 e o TVO-TOTAL expedido em 11/4/2022, pouco mais de um mês depois.

A condição de consumidores dos apelados não lhes confere autorização para invalidarem termos de acordo que celebraram nessa qualidade, salvo abusividade, no caso não caracterizada. Os apelados poderiam ter optado por não celebrar o acordo com as apelantes, porém, diante de sua condição de inadimplentes, optaram por transacionar. Em consequência, refoge à boa-fé objetiva pretenderem agora desconsiderar os termos ajustados sob justificativa de que têm direito a lucros cessantes decorrentes de direito a que expressamente renunciaram. O art. 840 do Código Civil dispõe que “*é lícito aos interessados prevenirem ou terminarem o litígio mediante concessões mútuas*” e o art. 849 do mesmo diploma legal prevê que “*a transação só se anula por dolo, coação, ou erro essencial quanto à pessoa ou coisa controversa*”.

Cumprе acrescentar que os apelados pretendem receber indenização por lucros cessantes relativos a período em que sequer tinham qualquer direito sobre o lote, porque ainda não detinham a posição jurídica de cessionários, o que não se admite. Outro ponto que guarda relevo é o de que, em contestação, as apelantes arguíram que os apelados há muito ocupavam o lote e juntaram fotografias. Os apelados não apresentaram réplica e não esclareceram a partir de qual data passaram a ocupar o lote e usufruir da posse.

Diante dos fundamentos expostos, é caso de rejeitar a pretensão indenizatória por lucros cessantes e dar provimento ao recurso.

O novo desfecho impõe adequação da disciplina das verbas de sucumbência, atribuídas, agora, aos apelados, que pagarão custas e despesas processuais, além de honorários ao advogado das apelantes, fixados em 10% do valor atualizado da causa.

III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora