



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394330

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015872-32.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FC LIRA EMPREENDIMENTOS LTDA, é apelado CARLOS EDUARDO MACEDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MAURICIO VELHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 16404

APELAÇÃO Nº 1015872-32.2023.8.26.0002

APELANTE: FCLIRA EMPREENDIMENTOS LTDA EPP

APELADO: CARLOS EDUARDO MACEDO

COMARCA DE SÃO PAULO

JUIZ DE DIREITO: DR. EMANUEL BRANDÃO FILHO ©

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME. Ação declaratória cumulada com pedidos indenizatórios visando a condenação da ré a providenciar o "habite-se" e ao pagamento de indenização por danos materiais em razão de atraso na entrega de imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A questão em discussão impõe se verificar se a pandemia de COVID-19 configura fato fortuito ou força maior capaz de eximir a requerida da responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel e do pagamento da consequente indenização por lucros cessantes.

III. RAZÕES DE DECIDIR. A construção civil foi considerada atividade essencial durante a pandemia, não se justificando o atraso na entrega do imóvel, que, por isso, enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes, conforme entendimento pacificado na jurisprudência.

IV. DISPOSITIVO. Nega-se provimento ao recurso.

I- RELATÓRIO.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 76/78, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente a ação declaratória c.c. pedidos indenizatórios

proposta por **Carlos Eduardo Macedo** em face de **Fclira Empreendimentos Ltda Epp S.A.**, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, com fulcro no art. 487, I, do CPC, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado apenas para condenar a ré a (i) providenciar o "habite-se" em até 15 dias (do trânsito em julgado), pena de incidência de multa de R\$ 500,00 por dia, a partir do 16º dia; (ii) condenar o réu a pagar ao autor a quantia de R\$ 77.599,76 (setenta e sete mil e quinhentos e noventa e nove reais e setenta e sete centavos) a título de indenização por dano material (lucros cessantes), quantia que seguirá corrigida pela tabela do TJSP a partir do ajuizamento da ação e acrescida de juros legis de mora a partir da citação do réu. Em razão da recíproca sucumbência, cada parte arca com a metade das custas e dividem os honorários que fixo em 10% sobre o valor da condenação (devendo cada parte pagar a metade do valor ao patrono do ex adverso). Nada sendo requerido em 30 dias do trânsito em julgado, arquivem-se os autos. P.R.I.”

Apela a requerida sustentando, em apertada síntese, a existência de fato fortuito e de força maior (pandemia), a justificar o atraso, do que emergiria a inexistência do dever de indenizar.

O recurso é tempestivo, o preparo foi recolhido e complementado, e a apelada ofertou contrarrazões, sem preliminares.

É o relatório.

II – VOTO.

O recurso não merece provimento.

As partes celebraram, em 03/04/2017, compromisso de compra e venda, tendo como

objeto a unidade autônoma nº 41, do empreendimento denominado “Isola Del Sole”, cujo prazo previsto para entrega do imóvel era de “30 (trinta) meses e 6 (seis) meses de carência” (fls. 18/21).

Incontroverso que referido prazo - cujo termo inicial, à mingua de previsão contratual clara e expressa, deve ser considerado a data de celebração do contrato - não foi cumprido, uma vez que, embora o imóvel tenha sido entregue em abril/2022, somente fora dada entrada no pedido de expedição do *habite-se* em 20/03/2023, sequer havendo notícia de que o documento foi emitido.

A requerida não nega a existência de atraso, apenas alega se ter deparado com circunstâncias extraordinárias que considera excludentes de responsabilidade. Ocorre que referidas circunstâncias - que seriam decorrentes da pandemia COVID-19 - não justificam o atraso, uma vez que para além de a construção civil ter sido considerada atividade essencial durante a pandemia¹, ao tempo em que decretado o primeiro “lockdown” no Estado de São Paulo (março/2020) o imóvel já deveria estar em vias de ser entregue.

Desta feita, estabelecida a premissa de que a requerida incorreu em mora, a inviabilidade de ocupação oportuna do imóvel adquirido impõe sua condenação ao pagamento de indenização pelos danos experimentados, consoante entendimento pacificado nos termos da Súmula 162 desta C. Corte e na jurisprudência do C. STJ: “Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.”. (AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.656.221 – SP).

III – DECISÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Em vista do aqui decidido e do trabalho adicional desempenhado nesta instância

¹ Decreto nº 10.342/2020, que incluiu o inciso LIV ao artigo 3º, §1º, do Decreto nº 10.282/2020, em regulamentação da Lei Federal nº 13.979/2020



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recursal, fica mantida a condenação do apelante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, os quais majora-se para 15% do valor da condenação.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator