



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000396809

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1010654-81.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante/apelado BRUNO CALAFATTI DUTRA RIBEIRO, é apelado/apelante VERDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., Apelados ADERITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, FIP BKO I HOLDING S/A. e BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO XVIII LTDA..

ACORDAM, em 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao recurso de apelação do autor e deram provimento ao recurso da corrê. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

GIL CIMINO

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1010654-81.2022.8.26.0576

Apelante/Apelado: Bruno Calafatti Dutra Ribeiro

Apelada/Apelante: Verdade Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Apeladas: Aderito Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda., FIP
BKO I Holding S.A. e BKO Desenvolvimento Imobiliário XVIII
Ltda.**

Comarca: São José do Rio Preto – 4ª Vara Cível

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.
ATRASSO NA ENTREGA DA UNIDADE. Gratuidade da
Justiça deferida ao autor. Impossibilidade de cumulação
dos lucros cessantes com a cobrança de multa moratória
prevista contratualmente pelo atraso da obra. Danos morais
não caracterizados. Corré coligada da devedora que, diante
da falta de demonstração de obstáculo à satisfação do
crédito do consumidor pela personalidade jurídica da
devedora, é parte ilegítima. Recurso do autor, parcialmente
provido. Recurso da corré, provido.

Voto nº 30.993

Trata-se de sentença prolatada pelo MM Juiz
de Direito, Dr. Carlos Henrique Scala de Almeida, que julgou
parcialmente procedente a “ação de indenização por danos materiais,
morais e lucros cessantes”, proposta por **BRUNO CALAFATTI
DUTRA RIBEIRO** em face de **VERDADE EMPREENDIMENTOS**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

IMOBILIÁRIOS LTDA., ADERITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., FIP BKO I HOLDING S.A. e BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO XVIII LTDA., para condenar as rés ao pagamento da multa prevista na cláusula 4.2.B do instrumento contratual firmado entre as partes, incidente a partir de 28/08/2021, cujo valor deverá ser apurado em fase própria. Em razão da sucumbência recíproca, as partes foram condenadas no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor da condenação, na proporção de 50% para cada polo, dada a reciprocidade sucumbencial.

O autor apela (fls. 484/491), preliminarmente requerendo a concessão dos benefícios da justiça gratuita. No mérito, entende lhe serem devidos lucros cessantes no valor mínimo de R\$2.500,00 mensais, uma vez que o imóvel seria utilizado para auferir renda. Invoca a Súmula nº 162 deste Eg. Tribunal em seu favor, juntamente com o IRDR 4 e tese firmada pelo STJ no Tema repetitivo nº 996. Insiste na possibilidade de cumulação da multa moratória com lucros cessantes quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos. Aduz ter o atraso na entrega lhe gerado frustração e angústia, impactando diretamente em sua vida pessoal e familiar, ensejando a obrigação da ré em indenizar por danos morais, no montante de R\$30.000,00

A corré Verdade também apela (fls. 500/512), suscitando preliminarmente sua ilegitimidade passiva, vez que não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

integra a cadeia produtiva de consumo, tendo o negócio sido celebrado somente entre o autor, na condição de comprador, e a corré Aderito SPE, na condição de construtora e vendedora da unidade imobiliária. Aponta que a sócia controladora da Aderito SPE é a antiga BKO e atual Residenciais One Holding S.A., sendo a empresa responsável pela incorporação imobiliária do empreendimento. Explica ser sócia minoritária da Aderito SPE, sem qualquer poder de decisão ou gestão na administração, sem que tal relação possa ser considerada um grupo empresarial. Refuta, ainda, a hipótese de estar presente o conceito de consumidor aparente. Lembra do princípio da autonomia patrimonial da pessoa jurídica, não se confundindo a sua pessoa com a de seus sócios. Subsidiariamente, pede seja delimitada sua responsabilidade ao limite de sua participação societária (12% do capital social). No mérito da ação, sustenta que houve uma série de motivos de força maior que justificaram a prorrogação da entrega da obra. Propugna pela impossibilidade de inversão do ônus da prova. Pede o afastamento da condenação ao pagamento da multa contratual.

Contrarrazões às fls. 518/527.

Manifestada oposição ao julgamento virtual
(fl. 537).

É o relatório.

Apelo do autor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

De partida, defere-se a gratuidade da justiça em favor do autor.

O contrato de venda e compra da unidade autônoma foi firmado em 09/11/2019, prevendo o pagamento de 35,27% do valor do imóvel a título de entrada, mais 24 parcelas mensais para cobrir o saldo devedor em aberto, as quais o autor afirmou restarem todas quitadas ao tempo do ajuizamento da ação, em 04/03/2022.

A multa prevista pelo atraso na entrega da unidade imobiliária correspondeu a 1% dos valores pagos, ao passo que o valor locativo de um imóvel é tido normalmente entre 0,5% (meio por cento) a 1% (um por cento) do valor do bem.

Assim, no caso vertente, nem mesmo com base no entendimento firmado no Recurso Especial nº 2.025.166/RS, de relatoria do eminente Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, da C. Terceira Turma do E. Superior Tribunal de Justiça, julgado posteriormente à análise do Tema repetitivo nº 970 por aquela mesma E. Corte, seria possível autorizar a cumulação dos lucros cessantes com a cobrança da multa moratória contratualmente prevista.

E o descumprimento contratual envolvendo a atraso de entrega de imóvel adquirido a título de investimento, por si só,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

não se revelou apto a causar no autor abalo psicológico grave e/ou aviltamento de direitos da personalidade, de sorte que incabível a condenação da parte requerida ao pagamento de indenização por danos morais.

Apelo da corré Verdade.

Inexistindo, a menos por ora, a demonstração nos autos de obstáculo à satisfação do crédito do consumidor pela personalidade jurídica da parte devedora e considerando a qualidade de coligada da corré, ora apelante, forçoso é o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva.

Ante o exposto, pelo meu voto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso de apelação interposto pelo autor para conceder os benefícios da justiça gratuita; e DOU PROVIMENTO ao recurso de apelação interposto pela corré, nos termos acima indicados, condenando o autor ao pagamento das custas e despesas processuais em relação a ela, além de honorários advocatícios ora fixados em 11% sobre o valor da causa, nos termos do §2º, do art. 85, do CPC, já considerando o trabalho adicional realizado em grau recursal, porém observada a gratuidade.

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora