



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415727

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011043-68.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes TECNISA S.A. e DEVON INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é apelada RAFAELLA BRUXEL MARX.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 40842

APELAÇÃO Nº: 1011043-68.2024.8.26.0100

COMARCA: FORO REGIONAL IV - LAPA

APELANTE: TECNISA S.A. E OUTRO

APELADA: RAFAELLA BRUXEL MARX

PFJ

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. CONSUMIDOR. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO DE OBRA. LAUDÊMIO. LUCROS CESSANTES. PRESCRIÇÃO. Sentença procedente para determinar que as rés restituam os valores pagos pela autora a título de laudêmio, bem como indenizem os lucros cessantes decorrente de atraso de obra. Apelação pelas rés, as quais alegam prescrição os direitos ora reclamados, bem como a dupla incidência de correção monetária sobre a indenização fixada. PRELIMINAR. Perdas e danos, inadimplemento contratual e lucros cessantes que são hipóteses de prazo prescricional decenal. Art. 205 do CC. Precedentes do C. STJ. Requeridas que confessou a existência da dívida e se comprometeu a indenizar os prejuízos decorrente do atraso, o que interrompe o prazo prescricional. Art. 202, VI, do CC. Decisão que ordena a citação que retroage a data da propositura da demanda para fins de prescrição. Art. 240, § 1º, do CPC. Inocorrência de Prescrição. Preliminar rejeitada. MÉRITO. Relação de consumo, devendo ser aplicado o CDC. Ausência de previsão contratual clara e inequívoca quanto à transferência da obrigação de pagamento de laudêmio pelo comprador. Vilipêndio ao art. 6º, III, do CDC. Cláusulas que devem ser interpretadas mais favoravelmente ao consumidor. Art. 47 do CDC. Lucros cessantes devidos independentemente da destinação que se pretendia dar ao bem no período da mora. Fixação de 0,5% sobre o valor do contrato, conforme jurisprudência da Corte. Reforma parcial da sentença para afastar a dupla correção monetária, pois o cálculo da taxa mensal já se opera sobre o valor atualizado do contrato. Precedente deste E. TJSP. Sentença Reformada. Recurso Parcialmente Provido.

A sentença a fls. 336/339, cujo relatório se adota, julgou procedente o pleito autoral, condenando as rés a restituir o valor pago pela requerente a título de laudêmios, no valor de R\$77.150,04

(setenta e sete mil cento e cinquenta reais e quatro centavos), bem como os lucros cessantes no valor de 0,5% sobre o valor de compra dos imóveis pelo período de atraso por culpa das rés.

Irresignadas, as requeridas apresentam recurso de apelação a fls. 349/372, pugnando pela reforma da r. sentença, sob o argumento preliminar de prescrição do direito invocado na inicial.

Afirma que a r. sentença considerou o prazo decenal para a prescrição, quando o correto seria o prazo de três anos, hipótese em que os direitos ora pleiteados nesta demanda estão prescritos.

Sustenta a inaplicabilidade da Lei 14.010/2020, pois a referida legislação foi criada para ocasiões específicas durante a pandemia da COVID-19, não havendo que falar em suspensão do prazo prescricional no caso em testilha.

Alega que não houve lucros cessantes, pois estes dependem de efetiva comprovação dos fins de moradia, o que não ocorreu; todavia, caso constatado os lucros cessantes, a indenização deve corresponder a 0,5% sob valor quitado, com a devida correção até o habite-se, isto é: 01/04/2013.

Aduz, ainda, que a incidência de correção monetária e juros aplicados nas parcelas por mês de atraso, somado a atualização do contrato, resulta na dupla correção monetária, em contrário as disposições legais e jurisprudenciais.

Contrarrazões a fls. 378/390.

É o relatório.

A autora firmou com as rés o compromisso de compra e venda de dois imóveis em construção, ambos com previsão de entrega até 30/06/2012, com o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (fls. 16/67).

Não obstante o período para entrega do imóvel até 30/06/2012, esta somente ocorreu em dezembro de 2013, incidindo em multa de 0,5% ao mês pelo atraso, conforme cláusula 7.4 do instrumento.

A requerente ainda afirma que recolheu, a título de laudêmio, o total de R\$77.150,04 (setenta e sete mil cento e cinquenta reais e quatro centavos), conforme as guias a fls. 77/78 dos autos; entretanto, essa obrigação não é especificada no contrato, razão por que deve ser cumprida pelas requeridas.

A ré, por sua vez, afirma que os direitos pretendidos estão prescritos. Outrossim, o instrumento prevê expressamente que o imóvel é objeto de aforamento com a União Federal, o que, por si só, é suficiente para comprovar a incidência de taxa de laudêmio, havendo, inclusive, disposição contratual que engloba as figuras da enfiteuse e aforamento à cláusula 16.11.

Preliminarmente, não há que falar na aplicação do prazo trienal, mas, tratando-se de inadimplemento contratual, lucros cessantes e perdas e danos, deve ser aplicado o prazo decenal, nos termos do art. 205 do Código Civil (doravante CC).

Nesse sentido, o C. STJ sedimentou o seguinte entendimento: **"por observância à lógica e à coerência, o mesmo prazo prescricional de dez anos deve ser aplicado a todas as pretensões do credor nas hipóteses de inadimplemento contratual, incluindo o da reparação de perdas e danos por ele causados"** (EResp 1.280.825/RJ, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/6/2018, DJe de 2/8/2018).

De outro giro, quanto à taxa de laudêmio, esta foi recolhida em 09/09/2013 (fls. 77/78), iniciando a contagem do prazo prescricional a partir do primeiro dia útil subsequente, conforme o art. 132, § 1º, e art. 184, todos do CC.

Inolvidável, ainda, a suspensão do prazo prescricional entre 10/07/2020 até 30/10/2020, decorrente do Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19), conforme Lei 14.010/2020.

Esta demanda foi ajuizada em 28/01/2024, com despacho ordenando a citação em 15/03/2024 (fls. 94/95), hipótese em que há interrupção da prescrição, retroagindo à data da propositura da demanda, conforme art. 240, § 1º, do CPC.

Portanto, não se deve considerar a data da redistribuição para fins de prescrição, tampouco da decisão que ordena a citação, mas sim a data da propositura da demanda, conforme dispositivo retro, visando afastar punições às partes pela morosidade dos mecanismos judiciais, conforme, inclusive, entendimento sumulado pelo C. STJ:

STJ. Súmula 106. Proposta a ação no prazo fixado para o seu exercício, a demora na citação, por motivos inerentes ao mecanismo da Justiça, **não justifica o acolhimento da arguição de prescrição ou decadência.** (destacamos)

Desse modo, considerando a data do pagamento do laudêmio (fls. 77/78), o período de interrupção dos prazos retro e, por fim, o ajuizamento desta demanda (fls. 28/01/2024), há de concluir que o direito pleiteado não foi alcançado pela prescrição.

A mesma sorte se aplica aos lucros cessantes, mormente porque, em meados de setembro de 2013, as requeridas reconheceram o descumprimento dos prazos contratuais, havendo, inclusive, a promessa de indenizar os adquirentes, conforme os documentos enviados ao PROCON-CE e ao *Parquet* cearense (fls. 309/315).

Tendo em vista o ato inequívoco de reconhecimento do direito ora invocado, há de considerar a interrupção do prazo prescricional naquela data (13/09/2013), nos termos do art. 202, VI, do CC.

Destarte, considerando a interrupção da prescrição retro, não há que falar em prescrição, mas a demanda foi proposta de modo conveniente a discutir os direitos em voga, razão por que **rejeito a preliminar** suscitada no recurso.

Quanto ao mérito, inicialmente, aplica-se a legislação consumerista no caso em testilha, pois é evidente o cumprimento dos requisitos trazidos pelos artigos 2º, 3º e seguintes do Código de Defesa do Consumidor (doravante CDC).

Por conseguinte, cláusulas contratuais devem apresentar informações claras e inteligíveis, possibilitando ao consumidor uma fácil compreensão dos seus termos, nos termos do art. 6º, III, do CDC.

Ademais, havendo divergência sobre a interpretação dos dispositivos contratuais, é garantido a interpretação mais favorável ao consumidor, de acordo com o art. 47 do CDC.

Ocorre que, ao compulsar o instrumento juntado pelas rés a fls. 196/240, é possível notar que a cláusula invocada pelas recorrentes, embora informe sobre o aforamento do imóvel junto à União federal, não menciona a obrigação de pagamento do laudêmio pelo comprador.

Desse modo, deve-se reconhecer o vilipêndio ao direito de informação garantido pela legislação consumerista, sendo abusivo a transferência da obrigação do pagamento do laudêmio pela autora, conforme art. 51 e ss do CDC.

No mesmo sentido, eis o entendimento deste E.

TJSP:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação almejando indenização por danos materiais - Sentença de improcedência - Inconformismo dos autores - CDC aplicável ao caso - **Ausência de previsão contratual de transferência da obrigação do pagamento do laudêmio ao adquirente - Abusividade da transferência realizada após a quitação do contrato, em termo de transação - Violação do direito de informação - Cláusula nula, conforme art. 51, CDC - Devolução do valor com correção e juros de mora** - Recurso acolhido. (TJSP; Apelação Cível 1016101-49.2024.8.26.0004; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/04/2025; Data de Registro: 02/04/2025 – destacamos)

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO INDENIZATÓRIA – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE LAUDÊMIO PELO ADQUIRENTE – DEVER DE INFORMAÇÃO – CLÁUSULAS CONTRATUAIS GENÉRICAS E AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA – PRESCRIÇÃO – INAPLICABILIDADE DO PRAZO TRIENAL PREVISTO NO ART. 206, §3º, IV, DO CÓDIGO CIVIL – APLICAÇÃO DO PRAZO DECENAL DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL – RELAÇÃO DE CONSUMO – PROTEÇÃO AO CONSUMIDOR – INOBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA TRANSPARÊNCIA – **TRANSFERÊNCIA DE ENCARGO AO COMPRADOR SEM MANIFESTAÇÃO DE VONTADE CLARA E INEQUÍVOCA – NULIDADE DA IMPOSIÇÃO DA OBRIGAÇÃO – RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS** – INEXISTÊNCIA DE CONSENTIMENTO INFORMADO – INVERSÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA – SENTENÇA REFORMADA - PROVIMENTO DO RECURSO. (TJSP; Apelação Cível 1008738-11.2024.8.26.0004; Relator (a): Marcello do Amaral Perino; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025 – destacamos)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame. Ação de indenização por dano material em que a parte autora adquiriu imóvel e foi compelida a pagar laudêmio sem previsão contratual de transferência de obrigação. Pedido de restituição do valor pago a título de laudêmio no valor de R\$ 17.888,45. Sentença de improcedência. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se a responsabilidade pelo pagamento do laudêmio pode ser transferida ao comprador sem cláusula expressa no contrato. III. Razões de Decidir. 3. O Código Civil de 1916 e o Decreto 95.760/88 estabelecem que a responsabilidade pelo pagamento do laudêmio é do alienante, salvo previsão expressa em contrário. 4. **A cláusula contratual genérica que transfere ao comprador a responsabilidade por "taxas" não inclui o laudêmio, que não possui natureza tributária. A interpretação deve ser favorável ao consumidor, conforme o Código de Defesa do Consumidor.** IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso provido. Tese de julgamento: 1. **A responsabilidade pelo pagamento do laudêmio é do alienante, salvo cláusula expressa em contrário.** 2. **Cláusulas genéricas não transferem a obrigação de pagar laudêmio ao comprador.** (TJSP; Apelação Cível 1015340-54.2023.8.26.0068; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/02/2025; Data de Registro: 17/02/2025 – destacamos)

Portanto, correto o posicionamento do r. juízo de primeiro grau, ao determinar a restituição dos valores outrora pagos pela autora a título de laudêmio, sendo medida de rigor a sua manutenção.

No tocante à indenização pelos lucros cessantes decorrente do atraso da entrega do imóvel, este E. TJSP sedimentou o entendimento de que **"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” (TJSP. Súmula n.º 162).

Desse modo, tratando-se de indenização por lucros cessantes, é prescindível a comprovação de prejuízo ou a discussão sobre a finalidade do negócio, razão por que os alugueres são devidos no caso em testilha.

Outrossim, correto o percentual fixado em primeiro grau, de 0,5%, que deve ser imposto sobre o valor total do imóvel e não do saldo devedor, pois os réus permaneceram em mora em tal período no que diz respeito a totalizado do imóvel.

À vista disso:

Apelação. Contrato de compromisso de compra e venda. Ação de repetição de indébito c/c indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Insurgência do autor. Cabimento parcial. Ocorrência da prescrição trienal da pretensão de restituição da taxa SATI. Incontroverso atraso na entrega de imóvel. Validade do prazo de tolerância. Termo final da mora que deve corresponder à data da efetiva entrega das chaves, e não à data da expedição do habite-se. Multa compensatória que já tem natureza jurídica de lucros cessantes. **Percentual de 0,5% que deve incidir sobre o valor do imóvel, por cada mês de atraso, até a data da entrega das chaves.** Precedente do TJSP. Impossibilidade de congelamento do saldo devedor, uma vez que a correção monetária importa mera reposição do valor da moeda no tempo. Danos morais configurados. "Quantum" arbitrado à luz dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. Sucumbência exclusiva das rés reconhecida. Honorários recursais advocatícios não fixados. Recurso do autor parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1115629-74.2015.8.26.0100; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 45ª Vara Cível; Data do

Julgamento: 21/06/2020; Data de Registro:
21/06/2020 – destacamos)

Diante disso, é o caso de manter o percentual dos lucros cessantes em 0,5% sobre o valor do imóvel, pelos meses de atraso, a contar do término do prazo de tolerância (janeiro de 2013) até a efetiva entrega das chaves das unidades.

Em tempo, a r. sentença merece singelo reparo no tocante aos termos de correção, pois ao considerar o valor atualizado do imóvel e, em seguida, uma nova correção da indenização por lucros cessantes, permite a dupla correção monetária.

Destarte, é o caso de determinar que a taxa mensal de 0,5% incida sobre o valor atualizado do contrato para cada mês de atraso, com juros de mora da citação.

No mesmo sentido:

Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de indenização por descumprimento contratual c/c reparação de danos morais e materiais. Sentença procedência parcial. Inconformismo da ré. Atraso na entrega da obra incontroverso. Interferência da municipalidade, com a cassação do alvará. Fortuito interno. Reconhecimento. Lucros cessantes devidos sobre os meses de atraso. **Taxa mensal de 0,5%, calculada sobre o valor atualizado do contrato e juros de mora desde a citação. Reforma parcial da sentença para afastar a dupla correção monetária, pois o cálculo da taxa mensal já se opera sobre o valor atualizado do contrato.** Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1015982-64.2015.8.26.0114; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2021; Data de Registro: 31/03/2021 – destacamos)

Ante todo o exposto, é o caso de dar parcial

provimento ao recurso, apenas para determinar que a indenização por lucros cessantes incida sobre 0,5% do valor atualizado do contrato para cada mês de atraso, com juros da citação, mantendo os demais termos da r. sentença.

Pelo meu voto, **dou parcial provimento** ao recurso.

Em tempo, considerando o parcial provimento do recurso, deixo de majorar os honorários sucumbenciais fixados em primeiro grau, por força do Tema 1059 do C. STJ.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator