



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000417512

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1000376-66.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA, é apelado BRUNO SARTORI ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 2ª 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 Exmos. Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

GIFFONI FERREIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL nº 1000376-66.2024.8.26.0506

APELANTES: SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA E CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA

APELADO: BRUNO SARTORI ALMEIDA

COMARCA: RIBEIRÃO PRETO

AÇÃO: PROMESSA DE COMPRA E VENDA

VOTO Nº 51327

– MORA SANCIONADA POR LUCROS CESSANTES
– RESTITUIÇÃO DE JUROS DE OBRA BEM DECIDIDA – CABIMENTO DA MODIFICAÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO – JUROS DE MORA COM INCIDIR DESDE A CITAÇÃO – SENTENÇA CONFIRMADA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de Apelação Cível, exprobrando a R. Sentença de fls. 341/349, que houve por parcialmente procedente feito Ordinário, para condenar as Rés, solidariamente, à restituição dos valores despendidos pelo Autor por juros de obra após o prazo de entrega do imóvel, mais pagamento de lucros cessantes de 0,5% do valor atualizado do contrato, por mês de atraso, com substituição do índice de correção pelo IPCA após o prazo de entrega, fixada sucumbência.

Insurgem-se as Requeridas, aduzindo que o prazo para entrega fora de vinte e cinco meses a contar da assinatura do contrato de financiamento, presentes motivos de caso fortuito e força maior com justificar prorrogação, inexistente atraso, inviável deferimento de lucros cessantes, incabível restituição de juros de obra e alteração do índice de correção, de rigor improcedência da demanda; alternativamente, postula por incidência de juros a partir do trânsito em julgado, e de acordo com a SELIC, se mantida a condenação.

Recurso com processamento bastante; respondido.

Esse o breve relato.

Com efeito, a R. Sentença deu exata solução à espécie, e merece prevalecer, pois que deita por terra as pretensões dos Insurgentes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Deveras, o atraso é inequívoco; repelem-se as hipóteses de caso fortuito ou força maior, tendo em vista que a Ré, como empresa especializada, não se pode amparar nas excludentes, e por mais que se lastreie o atraso na pandemia causada pela Covid-19, não se verifica de nexo de causalidade entre a ventilada pestilência, e o inadimplemento contratual perpetrado.

Ademais, acresça-se que nem há falar-se em caso fortuito ou força maior como excludentes de responsabilidade, pois que os problemas mencionados não podem ser opostos ao comprador, nos termos da Súmula 161 desta Corte: *“Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente”*.

Deveras, o prazo fixado no pacto findara-se em 31/12/2023 (fls. 28), e pelo que consta dos autos, a entrega ocorreu em 21/06/2024 (fls. 379), ressaltando-se que eventual contrato de financiamento, celebrado posteriormente com Instituição Financeira, não tem o condão de alterar o prazo originalmente estipulado, por falta de previsão de tal hipótese no compromisso de compra e venda.

Logo, o inadimplemento há que ser reparado na forma de lucros cessantes, durante o período de retardamento, exatamente como deferido na Sentença, pois que essa modalidade de reparação prescinde de comprovação efetiva de prejuízos, já que a privação do uso do bem, em decorrência do descumprimento do prazo, é a grã consolidação dessa matéria, tudo à luz da Súmula nº 162 desta Relação.

Em relação aos “juros de obra”, havia mesmo que ser deferida a devolução, já que restou comprovada a cobrança no período de atraso, pois que o mote de todo este feito está calcado no retardamento da entrega, que, como se viu, há de ser creditado à Requerida, surgindo de aí sua legitimidade para responder pela repetição – logo, onerado o financiamento pelo manifesto atraso, é imperiosa a devolução, que fica mantida.

Quanto à alteração do índice de correção, manifesto o acerto da sentença: a atualização pelo INCC é devida até o fim do prazo de entrega, e empós disso, durante o tempo de atraso, outro índice pode ser aplicado, se menos gravoso,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pois que se assim não fora estar-se-ia prestigiando o inadimplemento contratual.

De resto, considerando a evidente mora da Requerida, os juros incidem mesmo desde a citação, e desnecessária qualquer manifestação a respeito da forma de incidência de tal consectário, pois obviamente o cálculo, com ser realizado em fase de cumprimento de sentença, deve observar o Art. 406 do Código Civil, com as alterações promovidas pela Lei nº 14.905/24.

Destarte, nenhum reparo merece a R. Sentença, cujos fundamentos acatam-se-nos expressamente para fins de manutenção, à luz do Art. 252 do Regimento Interno desta Relação.

NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso. Majora-se a honorária para 20% do valor da condenação, consoante Art. 85, § 11, do CPC.

L.B. Giffoni Ferreira

RELATOR

Assinatura Eletrônica