



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000418829

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020156-89.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante VICENTE DA COSTA LIMA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados RESERVA REGATAS LOTEAMENTO LTDA e LEMOS PALMA AGRICOLA E EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U. Sustentou: Juliana Borges Ferreira Guimarães., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1020156-89.2024.8.26.0506

Apelante: Vicente da Costa Lima

Apelados: Reserva Regatas Loteamento Ltda e Lemos Palma Agricola e Empreendimentos Ltda

MM. Juíza de Direito: Ana Paula Franchito Cypriano

Comarca de Ribeirão Preto - Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível

Voto nº 5214

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS.

I. CASO EM EXAME:

1. Apelação interposta contra a r. sentença que julgou improcedente a ação declaratória de inexigibilidade de débitos cumulada com indenização por danos materiais. Insurgência do Autor.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. Validade do prazo de tolerância de 180 dias para entrega de imóvel e ressarcimento de juros de obra e lucros cessantes.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. Sistema de proteção ao consumidor exige clareza e precisão nas informações contratuais (CDC, arts. 6º, II e 31). 4. Cláusula contratual que prevê prazo de tolerância deve ser expressa, clara e inteligível (Súmula 164, TJSP; Tema 01, IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000). 5. Cláusula 5.1. do contrato é genérica e abusiva, não prevendo prazo específico de tolerância, configurando desvantagem exagerada ao consumidor. 6. Reconhecida a mora das Rés desde 31/01/2024, devem ser restituídos os juros de obra pagos após essa data e indenizados os lucros cessantes.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

7. SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO.

Tese de julgamento: “A ausência de cláusula contratual expressa, clara e inteligível sobre prazo de tolerância, na entrega de imóvel, de até 180 dias, configura mora da vendedora quando da entrega após o prazo fixado, sendo devidos o ressarcimento dos juros de obra pagos após o prazo contratual e a indenização por lucros cessantes, que é presumida e devida em lugar de multa contratual quando esta é consideravelmente inferior a uma mensalidade locativa.”

Legislação relevante citada: Código de Defesa do Consumidor,



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

arts. 6º, II, 31, 47, 51, IV; Código Civil, art. 398, parágrafo único, art. 406.

Jurisprudência relevante citada: TJSP; Apelação Cível 1054464-88.2023.8.26.0506; Relator: Benedito Antonio Okuno; TJSP; Apelação Cível 1056451-62.2023.8.26.0506; Relator: Galdino Toledo Júnior; TJSP; Apelação Cível 1003077-15.2023.8.26.0286; Relatora: Hertha Helena de Oliveira; TJSP; Apelação Cível 1012183-35.2022.8.26.0286; Relatora: Hertha Helena de Oliveira; STJ; Tema Repetitivo nº 970; STJ; REsp 2.025.166/RS; STJ; REsp 1.729.593/SP.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença (e-fls. 347/351), proferida em ação declaratória de inexigibilidade de débitos cumulada com indenização por danos materiais interposta por Vicente de Costa Lima., ora Apelante, em face de Reserva Regatas Loteamento Ltda. e Lemos Palma Agrícola e Empreendimentos Ltda., ora Apeladas, que julgou improcedente o pedido inicial.

As custas, despesas processuais e honorários de sucumbência foram distribuídos da seguinte maneira (e-fls. 351): *“Sucumbente, condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como aos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, atualizados monetariamente pelo IPCA, na forma do art. 398, parágrafo único, do Código Civil, e acrescido de juros moratórios na forma do art. 406 do Código Civil, a partir do trânsito em julgado desta decisão, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, observados os benefícios da justiça gratuita.”*

Em suas razões de apelação (e-fls. 354/370) insurge-se o Autor, afirmando que a própria sentença, em seus fundamentos, reconheceu que o contrato objeto da lide não previu de forma expressa e inteligível prazo de tolerância de 180 dias pelo atraso na entrega do imóvel, pelo

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

que é devido o ressarcimento dos valores cobrados a título de juros de obra pelas Rés desde fevereiro de 2024 até a efetiva entrega das chaves, bem como indenização por lucros cessantes. Requer a reforma da r. sentença.

Intimadas, as Apeladas apresentaram contrarrazões (e-fls. 374/391) pela manutenção da r. sentença.

Tempestivamente interposto o apelo, não preparado devido à concessão das benesses da gratuidade judiciária em primeiro grau (e-fls. 86), bem como reunidas as demais condições de admissibilidade, processe-se.

É o relatório.

Em apertada síntese do necessário, consoante o relatório da r. sentença (e-fls. 347): *“VICENTE DA COSTA LIMA, devidamente qualificado, interpôs a presente AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C/C INEXIGIBILIDADE DE JUROS DE OBRA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA contra RESERVA REGATAS LOTEAMENTO LTDA e LEMOS PALMA AGRÍCOLA E EMPREENDIMENTOS LTDA, alegando, em síntese, ter firmado instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade autônoma residencial, para aquisição da Unidade imobiliária Lote nº 02 - Quadra 3, situado no Loteamento SANTA IRIA, mediante financiamento efetuado pela Caixa Econômica Federal. Relata que o prazo para conclusão da obra, que seria 31/01/2024, não foi respeitado, já que o imóvel não lhe foi entregue na data prevista e, ainda assim, continuam lhe sendo cobrados valores referentes aos "juros de obra", o que reputa ser ilegal. Que o contrato não prevê, expressamente, o prazo de tolerância de 180 dias, razão pela qual, este não deve ser aceito. Assim, requer a tutela de urgência para que seja suspensa a cobrança dos "juros de obra". Ao final, requer a declaração de inexigibilidade dos juros de*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

obra vencidos após a referida data, que a ré assuma os pagamentos correspondentes, e que seja condenada ao pagamento de lucros cessantes, na quantia de R\$ 3.617,06.”

De proêmio, observo que, em se tratando de relação contratual havida entre empresas especializadas em empreendimentos imobiliários e destinatário final dos produtos e serviços oferecidos, são aplicáveis as normas consumeristas.

Passo à análise do mérito recursal.

O recurso merece provimento.

Isso porque o sistema de proteção consumerista é baseado, entre outros princípios, na clareza e precisão das informações prestadas ao consumidor (CDC, arts. 6º, II e 31), bem como na interpretação contratual, em caso de dúvida, de maneira sempre mais favorável à parte hipossuficiente da relação comercial (CDC, art. 47).

É no espírito de tal sistema de proteção ao consumidor que a Súmula nº 164, deste TJSP, ao discorrer sobre o contrato de compra e venda de imóvel, prediz que *“É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, **desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível**”*.

Em igual sentido, o tema 01 firmado no IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 assenta que: *“É válido o prazo de tolerância, não superior a cento e oitenta dias corridos estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, **desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível**”*.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Na hipótese dos autos, com a vênia da posição do Juízo originário, observo que **a cláusula 5.1. da avença contratual não é clara sobre o suposto prazo de tolerância de 180 dias**, já que prevê que *“O prazo estipulado poderá ser prorrogado diante da ocorrência de caso fortuito ou força maior, tais como greves, embargos, medidas judiciais ou administrativas que impeçam a continuidade das obras dentro da normalidade, chuvas excessivas, interrupção de meios de transporte ou outros fatos imprevisíveis que poderão acarretar o atraso nas obras, devendo, neste caso, a CONSTRUTORA comunicar ao(à) PROMITENTE COMPRADOR(A) o novo prazo de conclusão”*.

Além de não prever qualquer prazo específico de tolerância ou prorrogação do prazo de entrega da obra, é cediço também que a cláusula impõe desvantagem exagerada ao consumidor, já que, se aplicada, permitiria que o vendedor protelasse indefinidamente o prazo para o cumprimento da sua obrigação, oportunidade que certamente não é dada ao consumidor, que é sancionado com juros de mora já no primeiro dia de atraso no pagamento do preço contratado, e não pode se dar ao luxo de protelar o pagamento de seus débitos “por motivo de força maior” sem maiores consequências contratuais.

Trata-se, portanto, de cláusula abusiva e nula de pleno direito, nos termos do art. 51, IV, do CDC, bem como contrária à dicção da súmula 161 do TJSP, que prediz que *“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”*.

Assim, não havendo, no contrato, prazo de tolerância expresso de 180 dias para entrega da obra, em cláusula clara, precisa e escoreita, é reconhecida a mora das Rés desde a data prevista

contratualmente para a finalização das obras, em 31/01/2024.

Os prazos previstos no contrato de financiamento firmado junto à Caixa Econômica Federal, por sua vez, não têm o condão de afastar a obrigação das Rés de apresentarem cláusula com informações claras, precisar e de acordo com os ditames legais.

Respeitadas as particularidades do caso em tela, vale destacar o posicionamento deste E. TJSP em causa relacionada ao mesmo loteamento e minuta contratual, havendo coincidência até mesmo sobre a numeração da cláusula questionada:

“APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS – Contrato de promessa de compra e venda de imóvel – Sentença de procedência parcial – Apelação das rés – Arguição de inoccorrência de atraso na entrega do imóvel – Desacolhimento – Ausência de previsão expressa quanto ao prazo de tolerância de 180 dias – Clausula 5.1 genérica que se mostra abusiva – Ademais, sequer comunicado qualquer prorrogação do prazo de término das obras à compradora – Prazo previsto no contrato firmado com a Caixa Econômica Federal não alterou o prazo de entrega anteriormente contratado pelas partes – Ausência de inequívoca intenção de novação – Alteração do prazo configura vantagem manifestamente excessiva para a construtora/incorporadora, em afronta à legislação consumerista – Precedentes jurisprudenciais – Atraso na entrega do imóvel verificado – Indenização devida – Lucros Cessantes - 1% sobre o valor pago, por mês de atraso – Admissibilidade – Taxa de evolução da obra – Ilícitude da

cobrança após o prazo previsto para a entrega do imóvel – IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 deste E. Tribunal – Restituição devida, no período da mora das rés, na forma simples – Sentença mantida – RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1054464-88.2023.8.26.0506; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado em 09/01/2025)

Confira-se também decisões análogas:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Atraso na entrega da obra – Pretensão ao reconhecimento da responsabilidade da construtora pelo pagamento de lucros cessantes e pela restituição dos valores pagos a título de juros de obra, durante o período de atraso - Sentença de improcedência - Irresignação do autor, alegando que o contrato não previa tolerância de 180 dias – Acolhimento - Cláusula contratual que, a despeito de mencionar tolerância, não indica nenhum prazo – Inviabilidade de presumir que o prazo seja de 180 dias, como fez a sentença - Contrato de adesão, regido pelo CDC - Ausência de indicação, no contrato, de qualquer prazo de tolerância, que deve ser interpretada em desfavor da ré - Súmula 164 deste E. Tribunal que considera lícita cláusula de tolerância, desde que expressa, clara e inteligível - Prazo previsto no contrato firmado com a Caixa Econômica Federal não alterou o prazo de entrega previamente pactuado entre as partes – Ausência de inequívoca intenção de novação – Alteração do prazo, ademais, que configura vantagem manifestamente excessiva para a construtora/incorporadora, em afronta à legislação consumerista - Prazo para entrega da obra vencido em 30.09.2023 – Atraso configurado - Juros de obra

cobrados desde o início do atraso que devem ser restituídos – Contrato que previu multa compensatória para o caso de atraso na entrega da obra, e que deve incidir – Cumulação com lucros cessantes descabida – Precedente vinculante do C. STJ - Sentença reformada - Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Apelação Cível 1014106-47.2024.8.26.0506; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2025; Data de Registro: 13/03/2025)

“PROMESSA DE VENDA E COMPRA - Ação declaratória de inexigibilidade, c/c indenização por danos materiais ajuizada pelo adquirente – Parcial procedência - Inconformismo das requeridas - Fortuito interno que não exime a vendedora de responsabilidade - Contrato celebrado na vigência das causas de restrição decorrentes da Pandemia - Ausência de expressa cláusula contratual para prorrogação do prazo por 180 dias - Necessidade conforme entendimento da S. 164 do TJSP e Tema 01 do IRDR - Cláusula prevista em contrato de financiamento abusiva e nula - Danos deverão ser suportados pelas vendedoras a partir da mora - Impossibilidade de cumprimento da obrigação a ser constatado em fase de cumprimento - Sentença mantida – Apelo desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1056451-62.2023.8.26.0506; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado em 30/07/2024)

Assim, reconhecida a mora das Rés desde fevereiro de 2024, resta o debate sobre o ressarcimento dos juros de obra e os lucros cessantes.

No tocante à cobrança de juros de obra, o

C. STJ decidiu, no julgamento do RESP 1.729.593/SP, que *“é ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.”*²

Assim, na hipótese concreta, devem ser restituídos ao consumidor todos os pagamentos realizados a título de juros de obra após 31 de janeiro de 2024.

A **indenização por lucros cessantes é devida na hipótese concreta**, sendo presumido o prejuízo enfrentado pelo adquirente. Nesse sentido, a Súmula 162 do TJ-SP define 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”*.

Em que pese ser regra geral a não cumulação de cláusula penal com a indenização por lucros cessantes, consoante dispõe o Tema Repetitivo nº 970, do STJ, para se evitar injusta dupla penalização pelos mesmos fatos, o Tribunal da Cidadania também definiu, durante o julgamento do REsp 2.025.166/RS, que *“é possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, (...), sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo 970/STJ”*.¹

Esta E. 2ª Câmara de Direito Privado, no entanto, tem decidido reiteradas vezes pela impossibilidade de cumulação de indenização por lucros cessantes e multa contratual, em posição escoreta, que privilegia o princípio da vedação do enriquecimento ilícito de qualquer das partes. Nesse sentido, confira-se: *TJSP; Apelação Cível 1010742-19.2022.8.26.0286*;

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Relator (a): José Carlos Ferreira Alves; TJSP; Apelação Cível 1008207-36.2023.8.26.0625; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira.

Na hipótese dos autos, em que pese existir previsão de multa contratual (cláusula 7.1., itens “a” e “b”), a simples leitura da cláusula permite concluir que o consectário moratório foi fixado contratualmente em 2% ao mês sobre valores efetivamente pagos. Dessa forma, basta considerar que se trata de contrato de compra e venda recente e de longa duração, para se concluir que os valores a serem ressarcidos em razão da multa contratual serão substancialmente menores do que aqueles decorrentes de indenização por lucros cessantes, que devem corresponder à mensalidade locatícia, e são definidos em percentual não sobre os valores efetivamente pagos, mas sobre o valor global do contrato.

Assim, em homenagem ao posicionamento do C. STJ que desencoraja o uso de multa contratual como mecanismo de minoração de indenização por lucros cessantes, em manifesto prejuízo ao consumidor, bem como em homenagem ao posicionamento desta Câmara que veda a cumulação de ambos, e ainda em consideração ao princípio hermenêutico que privilegia a interpretação contratual mais favorável ao consumidor, **entendo ser inaplicável a multa contratual prevista no item 7.1., devendo, no entanto, ser indenizado o consumidor pelos lucros cessantes havidos, relacionados aos meses em que não pôde ocupar o imóvel, no valor de 1% do valor global da avença contratual por mês de atraso**, desde 01/02/2024 até a efetiva entrega da chave, a serem calculados em liquidação de sentença.

Respeitadas as particularidades do caso concreto, é assim que esta E. 2ª Câmara de Direito Privado tem decidido em situações análogas ao caso concreto (destaca-se):

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – INDENIZAÇÃO

POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – INSURGÊNCIA DA RÉ – PRELIMINARES – SUSPENSÃO DO PROCESSO ATÉ JULGAMENTO DE DEMANDA AJUIZADA PELA APELANTE CONTRA A COMPANHIA ITUANA DE SANEAMENTO – IMPOSSIBILIDADE – INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE PREJUDICIALIDADE ENTRE AS CAUSAS – CERCEAMENTO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA – FEITO SUFICIENTEMENTE INSTRUÍDO – O ATRASO NO PAGAMENTO DE MENSALIDADES DO PREÇO NÃO CHANCELA A INADIMPLÊNCIA DA VENDEDORA POR MAIS DE 04 ANOS – APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97 – ILEGITIMIDADE – REQUISITOS DO TEMA 1095, DO STJ, NÃO PREENCHIDOS – NÃO HOUVE CONSTITUIÇÃO EM MORA – EXISTÊNCIA DE DIREITO REAL DE GARANTIA QUE É IRRELEVANTE – PREVALÊNCIA DA NORMA CONSUMERISTA – MÉRITO – ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO POR CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA – ALEGAÇÕES DA RÉ DE QUE O ATRASO SE DEU POR CULPA DE TERCEIROS, UMA VEZ QUE ENTRAVES ADMINISTRATIVOS OU EVENTUAL EMBARGO DO EMPREENDIMENTO NÃO PODEM SERVIR COMO JUSTIFICATIVAS PARA OCASIONAR A HIPÓTESE DE CASO FORTUITO - SÚMULA 161 DO TJSP – MEDIDAS SANITÁRIAS DE ISOLAMENTO SOCIAL QUE SE INICIARAM QUANDO SE ENCERROU O PRAZO PARA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO – DANOS MATERIAIS CONFIGURADOS – **LUCROS CESSANTES CORRETAMENTE FIXADOS** – MULTA CONTRATUAL POR INADIMPLENTO INVERTIDA EM

FAVOR DOS COMPRADORES – AINDA QUE SEJA POSSÍVEL, NÃO SE PODE CUMULAR A PENALIDADE COM OS LUCROS CESSANTES – APLICAÇÃO DO TEMA 970, DO STJ – MULTA AFASTADA – O LONGO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL JUSTIFICA A REPARAÇÃO MORAL, ANTE A VIOLAÇÃO DOS DIREITOS SUBJETIVOS DA AUTORA, QUE VÃO ALÉM DO MERO ABORRECIMENTO - QUEBRA DE CONFIANÇA E DA EXPECTATIVA DO CONSUMIDOR, QUE VIU FRUSTRADA A SUA JUSTA EXPECTATIVA EM USUFRUIR DO IMÓVEL ADQUIRIDO - A RESTITUIÇÃO DO IPTU TAMBÉM SE FAZ DE RIGOR, POR SE TRATAR DE DESPESA DE NATUREZA PROPTER REM, EXIGÍVEL DE QUEM EFETIVAMENTE EXERCE A PROPRIEDADE OU POSSE DO IMÓVEL, O QUE NÃO É O CASO DOS COMPRADORES, QUE SEQUER FORAM IMITIDOS NA POSSE PRECÁRIA DO IMÓVEL - ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA APLICÁVEL É O PREVISTO NA TABELA PRÁTICA DESTE TJSP - JUROS MORATÓRIOS INCIDEM A PARTIR DA CITAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 405 DO CC – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – APELO PROVIDO EM PARTE.” (TJSP; Apelação Cível 1003077-15.2023.8.26.0286; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado em 20/08/2024)

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Indenização por atraso na entrega das obras de infraestrutura de loteamento – Preliminares – Suspensão do processo até julgamento de demanda ajuizada pela apelante contra a Companhia Ituana de Saneamento – Impossibilidade – Inexistência de relação de

*prejudicialidade entre as causas – Cerceamento de defesa – Inocorrência – Feito suficientemente instruído – Ausência de interesse de agir – Inocorrência – O atraso no pagamento de mensalidades do preço não chancela a inadimplência da vendedora por 03 anos – Aplicação da lei 9.514/97 – Ilegitimidade – Requisitos do Tema 1095, do STJ, não preenchidos – Inadimplemento dos compradores não verificado – Existência de direito real de garantia que é irrelevante – Prevalência da Norma Consumerista – Mérito – Atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento por culpa exclusiva da vendedora – Inadimplemento culposo do contrato configurado – Entraves administrativos, pandemia COVID-19 e chuvas excessivas – Excludentes de responsabilidade não verificada – Aplicação da Súmula 161, do TJSP – Medidas sanitárias de isolamento social que se iniciaram quando se encerrou o prazo para entrega do empreendimento – Danos materiais configurados – **Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato – Multa contratual por inadimplemento invertida em favor dos compradores – Ainda que seja possível, não se pode cumular a penalidade com a indenização – Aplicação do Tema 970, do STJ** – Multa afastada – IPTU – Exigibilidade vinculada à propriedade ou à imissão na posse – Inocorrência – Restituição devida – Índice da correção monetária aplicado na indenização por lucros cessantes e na restituição de IPTU – Tabela Prática do TJSP – Termo inicial dos juros de mora – Citação – Sentença parcialmente reformada – Apelo provido em parte.” (TJSP; Apelação Cível 1012183-35.2022.8.26.0286; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 3ª Vara Cível; Data do*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Julgamento: 16/01/2024; Data de Registro: 16/01/2024).

Invertido o ônus da sucumbência, deverão as rés arcar com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios da parte contrária.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Isso posto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação, para **REFORMAR A R. SENTENÇA**, e declarar **PROCEDENTE** os pedidos iniciais, condenando as Rés a ressarcir o consumidor pelos juros de obra pagos a partir de fevereiro de 2024, bem como a indenizá-lo por lucros cessantes de 1% do valor global no contrato desde fevereiro de 2024 até a efetiva entrega das chaves, valores que deverão ser corrigidos pela tabela prática do TJSP desde o efetivo prejuízo, bem como juros de mora de 1% ao mês desde a citação. No mais, fica mantida a r. sentença como lançada.

CORRÊA PATIÑO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Relatora