



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423915

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028802-88.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante NS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 28 VILLAGE COSTA SUL SPE LTDA, são apelados ANTONIO JOSE BAMONTE e MÔNICA MACHADO BUENO BAMONTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

**"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS.
RECURSO DESPROVIDO.**

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente o pedido inicial, condenando a parte ré ao pagamento de lucros cessantes devido ao atraso na entrega de imóvel, além de custas processuais e honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se a condenação ao pagamento de lucros cessantes deve ser mantida, bem como o termo inicial dos juros moratórios.

III. Razões de Decidir

A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, conforme art. 252 do Regimento Interno do Tribunal. O atraso na entrega do imóvel foi devidamente reconhecido, justificando a condenação por lucros cessantes, conforme entendimento do STJ e Súmula 162 do TJSP.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. O atraso na entrega do imóvel gera obrigação de indenizar por lucros cessantes. 2. O termo inicial dos juros moratórios é a data da citação.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 487, I; art. 85, §2º e §11.

Código Civil, arts. 389, 397, parágrafo único, e 405.

Jurisprudência Citada:

STJ, Tema 996.

TJSP, Súmula 162.

TJSP, Apelação 1005193-29.2017.8.26.0019, Rel. Des. Silvia Maria Facchina Espósito Martinez, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 28/05/2019."

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 353/359, que julgou procedente a pretensão inicial, conforme o dispositivo que a seguir se colaciona:

"Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial, nos termos o art. 487, I, do Código de Processo Civil, com resolução do mérito para condenar a Parte Ré ao pagamento de lucros cessantes no importe de 0,5% do valor

atualizado do imóvel, contados a partir do prazo para entrega do imóvel (27/11/2022) até sua entrega efetiva em 31/01/2024, com juros de mora a partir da citação.

A reparação por danos materiais terá o valor total corrigido pela Tabela Prática do TJSP desde o dia seguinte ao prazo de entrega (28/11/2022) e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação até a entrada em vigor da Lei 14.905/24, a partir de quando o débito deverá ser atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a substituí-lo, e acrescido dos juros de mora pela taxa legal que corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), com dedução do índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 do Código Civil, com redação dada pela Lei nº 14.905/24.

Sucumbente, condeno a parte requerida ao pagamento ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo 10% sobre o valor da condenação, em nos termos do art. 85, §2º, do CPC."

Inconformada, a parte apelante pretende o afastamento da condenação a pagamento de lucros cessantes. Subsidiariamente, requer seja reduzido o valor da indenização para 0,1% do valor venal do imóvel e exclusivamente sobre o período de 27/11/2022 até a emissão do TVO definitivo em 05 de junho de 2023 (data da emissão do TVO definitivo – fls.168), excluindo-se o período posterior a junho de 2023. Requer o reconhecimento do termo inicial dos juros legais a partir data do trânsito em julgado.

Recurso tempestivo, preparado e com contrarrazões.

É o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece provimento.

A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, que ficam também adotados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal, que dispõe: “*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

DO RECONHECIMENTO DO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

Ainda que o Termo de Recebimento Definitivo tenha sido emitido em 05/06/2023, houve atraso nas obras de infraestrutura do loteamento, sendo a entrega efetivada em 31/01/2024.

Ademais, no Termo de Recebimento Definitivo assinado pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, diz respeito apenas às obras de terraplanagem, sistema de galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, construção de calçadas, pavimentação asfáltica e ciclovia em áreas institucionais do loteamento, concluídas em 05/06/2023.

Quanto à infraestrutura do loteamento, ficou constatada a ausência de água e atraso na conclusão da obra das áreas em comum, o que foi finalizado em 31/01/2024, sendo esta data a ser considerada como a efetiva entrega do loteamento à parte autora.

Nesse contexto, o período de atraso foi bem reconhecido na r. sentença.

DOS LUCROS CESSANTES.

A indenização por lucros cessantes é devida, como retribuição patrimonial em razão do prejuízo presumido do adquirente, ante a privação do uso do imóvel.

Até mesmo quando o imóvel não entregue tenha sido adquirido sob a disciplina do programa Minha Casa, Minha Vida, o STJ entende que não se afasta a presunção de prejuízo, pois a condenação da parte vendedora por lucros cessantes independe inclusive da demonstração da finalidade negocial da transação, na medida em que a previsão contratual cria justa expectativa de que o comprador possa usufruir do bem, o que não se afasta quando o atraso seja imputável à incorporadora.

Trata-se da aplicação da tese firmada pelo E. STJ no tema n.º 996 do STJ: *“1.2) o atraso da entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera, para o promitente vendedor, a obrigação de indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem, na forma de valor locatício, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato ou de mercado, correspondente ao que este deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta da unidade autônoma já regularizada”*.

Esse também já era o entendimento deste tribunal, consolidado na Súmula 162: *“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”.

O percentual fixado na sentença, sobre o **valor atualizado do contrato**, é adequado à finalidade de indenizar pelos lucros cessantes, não se revelando a quantia final um valor abusivo ou desproporcional.

O valor da indenização por lucros cessantes deve ser fixado em 0,5% do valor corrigido do imóvel, por mês de atraso, em conformidade com a jurisprudência consolidada deste Tribunal de Justiça. Neste sentido:

“APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. INDENIZAÇÃO E TUTELA ANTECIPADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Sentença de parcial procedência. Insurgência das correqueridas MRV Engenharia e Parque Alabama. Preliminar de ilegitimidade passiva não acolhida, documentos acostados indicaram a participação dessas empresas na relação jurídica, tornando-as solidariamente responsáveis perante a consumidora (art. 7º, parágrafo único; arts. 18 e 19 do CDC). ATRASO NA ENTREGA. Inadimplência configurada. Cláusula contratual condicionava a entrega do imóvel à obtenção do financiamento da obra pela empreiteira, com prazo de 24 meses a partir de então. Abusividade deve ser reconhecida. Adequada a imposição, na sentença, de prazo final em novembro de 2014. Mora na entrega das chaves por 7 meses. Manutenção. Sentença mantida. LUCROS CESSANTES. Súmula 162 do TJSP e IRDR 4 (Tema 5). Dano presumível, sendo desnecessária a discussão acerca da destinação que seria dada ao imóvel. Justo o patamar fixado em Primeiro Grau de 0,5% do valor corrigido do imóvel, por mês de atraso. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO (Original sem grifo, Apelação 1005193-29.2017.8.26.0019; Relator Des. SILVIA MARIA FACCHINA ESPÓSITO MARTINEZ; 10ª Câmara de Direito Privado; j. 28/05/2019)”.

DOS JUROS MORATÓRIOS

O termo inicial dos **juros moratórios** é a data da citação, porque essa é a data na qual ocorreu a constituição em mora. Aplicação dos arts. 397, parágrafo único, e 405, ambos do Código Civil.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ao recurso.

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os ***honorários advocatícios de sucumbência*** devidos pela parte recorrente para ***15% do valor atualizado da condenação***.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator