



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426788

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1035956-60.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes HB11 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e HABIARTE BARC CONSTRUTORES LTDA, são apelados FABIO SOARES GROSSO e VALERIA CRISTINA PENARIOL GROSSO.

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), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 41.921

APELAÇÃO Nº: 1035956-60.2024.8.26.0506

COMARCA: RIBEIRÃO PRETO

ORIGEM: 6ª VARA CÍVEL

JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: DRA. ANA PAULA FRANCHITO CYPRIANO

APELANTES: HB11 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E HABIARTE BARC CONSTRUTORES LTDA

APELADOS: FABIO SOARES GROSSO e VALERIA CRISTINA PENARIOL GROSSO

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou a parte ré ao pagamento de lucros cessantes devido ao atraso na entrega de imóvel, conforme cláusula contratual. A condenação inclui atualização monetária e juros moratórios. As apelantes alegam ilegitimidade de uma das partes e a existência de cláusula de prorrogação por caso fortuito ou força maior, como a pandemia de COVID-19.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a ilegitimidade de parte da Habiarte e (ii) a validade da cláusula de prorrogação do prazo de entrega do imóvel em razão de caso fortuito ou força maior.

III. Razões de Decidir

3. A preliminar de ilegitimidade foi afastada, pois todas as empresas envolvidas na incorporação são consideradas fornecedoras e têm responsabilidade solidária.

4. No mérito, a sentença foi confirmada, pois a cláusula de prorrogação não se aplica, dado que a pandemia não afetou a essencialidade do setor de construção civil. A cláusula contratual imposta pela apelante deve ser mantida.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade solidária das empresas fornecedoras em contratos de incorporação. 2. A inaplicabilidade de caso fortuito ou força maior em atrasos de entrega de imóveis durante a pandemia de COVID-19.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 398, parágrafo único; art. 406.

Código de Defesa do Consumidor, art. 3º, art. 7º, parágrafo único.

Código de Processo Civil, art. 85, § 11.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1026573-20.2016.8.26.0577, Rel. J.B. Paula Lima, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 27/02/2020.

TJSP, Apelação n. 1046058-69.2022.8.26.0100, Rel. Arantes Theodoro, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 30.06.2023.

TJSP, Apelação Cível 1002171-04.2023.8.26.0099, Rel. Des. Silvério da Silva, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 03/02/2025.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 196/200, que julgou procedente o pedido para condenar a parte ré, ora apelante, ao pagamento de lucros cessantes em favor dos autores, calculados nos termos da cláusula 12 do contrato (fls. 39), que perfazem R\$ 77.151,64, devendo ser atualizado monetariamente pelo IPCA na forma do art. 398, parágrafo único, do Código Civil, acrescido de juros moratórios na forma do art. 406 do Código Civil, desde a citação.

Em razão da sucumbência, os apelantes arcarão com pagamento das custas e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação, corrigidos, acrescidos de juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Irresignadas, as requeridas apelam suscitando, preliminarmente, ilegitimidade de parte da Habiarte alegando que ela não é proprietária e nem incorporadora da obra.

Quanto ao mérito, aduzem os apelantes a existência de cláusula contratual prevendo a prorrogação do prazo na eventualidade de caso fortuito ou força maior, como a pandemia do COVID 19.

Subsidiariamente, caso mantida a condenação, pleiteiam que a indenização deve ser fixada, tendo como marco final a data da entrega das chaves, que comprovadamente ocorreu em 02.03.2023, totalizando assim o montante de R\$ 68.333,53.

Pugnam pela procedência do recurso e a consequente reforma da sentença (fls. 203/224).

Recurso tempestivo e com preparo (fls. 225/226 e 270/271).

Os apelados apresentaram contrarrazões, requerendo a manutenção da r. sentença (fls. 231/260).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação indenizatória por danos em decorrência do atraso na entrega das obras do empreendimento, movida pelos apelados, na qualidade de adquirentes, contra os apelantes.

Por primeiro, afasto a preliminar de ilegitimidade de parte da recorrida Habiarte.

Isto porque, todas as empresas que integraram a incorporação, enquadram-se no conceito de fornecedor, nos termos do artigo 3º do CDC e, sendo integrantes de cadeia de consumo têm responsabilidade solidária pelos serviços e produtos disponibilizados aos consumidores, nos termos do artigo 7º, parágrafo único, do mesmo diploma legal, razão pela qual, não há como ser acolhida a preliminar arguida.

No mérito, o recurso não merece prosperar.

A r. sentença apelada deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada.

Importante mencionar a Súmula 164 deste Tribunal, de seguinte teor:

“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”.

A requerida não pode se eximir da responsabilidade de entregar o imóvel na data prevista em contrato, notadamente quando ausente qualquer comprovação de ocorrência de caso fortuito ou força maior.

Ao contrário do alegado pelos apelantes, supostas questões alheias à sua esfera de ação, em razão da pandemia de COVID-19, não devem prevalecer, pois fora preservada a essencialidade desse setor da economia privada, conforme Decreto 10.342, de 7 de maio de 2020.

A respeito desta temática, reza a Súmula 161 do E. TJSP:

“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”.

Nesse sentido:

"COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Alegação de caso fortuito e força maior. Inocorrência. Entraves administrativos para aprovação do empreendimento. Fator deve ser levado em consideração no momento da fixação do prazo para entrega da unidade, ainda mais ao verificarmos que as rés têm experiência de sobejo em seu ramo empresarial. Súmula 161 da Seção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça. Multa contratual devida. Cláusula dezessete. Lucros cessantes. Impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com a cláusula penal, conforme tese fixada pelo E. STJ (tema 971). Despesas condominiais e IPTU. Não há qualquer

fundamento para imputar ao autor, antes da efetiva imissão na posse, o pagamento de tais despesas, pois não era possuidor direto do imóvel, de modo que não usufruíram dele, menos ainda dos serviços oferecidos pelo condomínio. Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Apelação Cível 1026573-20.2016.8.26.0577; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2020; Data de Registro: 27/02/2020).

AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Anulação da sentença que não se justifica. Atraso na entrega da obra. Prazo de tolerância máximo é de 180 dias corridos. Pandemia COVID-19. Caso fortuito ou força maior. Inocorrência. Atividades de construção civil que não foram suspensas ou limitadas, tendo até apresentado crescimento mesmo durante a quarentena. Risco da atividade, ademais, que é do incorporador. Culpa exclusiva da promitente vendedora caracterizada. (...). Recurso não provido. (grifei). (Apelação n. 1046058-69.2022.8.26.0100 – Rel. Arantes Theodoro – 36ª Câmara de Direito Privado – j. 30.06.2023).

Por fim, como bem salientado na sentença (fls. 200) “em que pesem os argumentos das rés de que o imóvel deverá ser considerado entregue a partir da entrega das chaves e não da expedição do “habite-se”, estes não merecem prosperar, eis que a cláusula 7.1 do contrato (fls. 36) previa expressamente que “a unidade será considerada pronta, acabada e concluída, para todos os fins e efeitos de direito, na mesma data da expedição do habite-se”. Portanto, o cálculo da mora deve considerar a data final de expedição do habite-se, qual seja, 19 de abril de 2023”.

Assim, trata-se de cláusula imposta em contrato de adesão pela própria apelante, por isso que se deve preservar na sua integralidade. Portanto, tendo os adquirentes optado por permanecer com o contrato em vigor, necessário que se imponha às rés o ônus expressamente assumido de arcar com a indenização de lucros cessantes, tal como decidido em sentença.

Nesse sentido:

“Apelação cível Compromisso de compra e venda - Ação declaratória c.c. indenizatória Atraso na entrega da obra -

Parcial procedência para condenar as rés a pagarem ao autor multa pelo atraso na entrega, e ressarcirem os valores pagos a título de taxa de evolução de obra -Insurgência das rés Relação de consumo configurada. Data da entrega da obra prevista no contrato particular de promessa de compra e venda que difere daquela estipulada no contrato de financiamento - Interpretação do termo mais favorável ao consumidor, art. 47 do CDC - Taxa de evolução da obra e multa por atraso na entrega devidas Tese definida nos Tema 966 do STJ e 06 desta Corte - Precedentes Sentença mantida Recurso desprovido.” (Apelação Cível 1002171-04.2023.8.26.0099, rel. Des. Silvério da Silva, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 03/02/2025)

Diante da acertada sentença de primeiro grau, conclui-se que não merece qualquer reparo.

Destarte, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários, tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Observo ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Em razão da interposição do recurso, com apresentação de contrarrazões dos apelados, levando em conta o trabalho adicional realizado, nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios fixados anteriormente para 15% do valor da condenação.

Diante do exposto, pelo meu voto, **REJEITO a preliminar e NEGOU PROVIMENTO** ao recurso.

COELHO MENDES

Relator