



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000436757

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006017-49.2016.8.26.0010, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado HESA 33 - INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, são apelados/apelantes CAMILA LÚCIA QUEIROZ AREF DE MELLO e NICHOLAS AREF SALAMAH DE MELLO.

ACORDAM, em 28ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1006017-49.2016.8.26.0010

Apelante/Apelado: HESA 33 - Investimento Imobiliário Ltda

Apdos/Aptes: Camila Lúcia Queiroz Aref de Mello e Nicholas Aref Salamah de Mello

Comarca: São Paulo

Voto nº 8044

APELAÇÃO CÍVEL. AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL NA PLANTA OBJETO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, COM CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES. ALEGAÇÃO DOS AUTORES DE QUE A RÉ DESCUMPRIU, SEM JUSTA RAZÃO, O PRAZO FIXADO NO CONTRATO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL. SENTENÇA QUE, INTEGRADA POR DECISÃO EM EMBARGOS DECLARATÓRIOS, ACOLHEU PARTE DAS PRETENSÕES. APELO DE AMBAS AS PARTES.

APELOS INSUBSISTENTES. PRAZO DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL QUE NÃO É, EM SI, ABUSIVO, NEM SE MOSTRA COMO TAL DIANTE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO EM CONCRETO. PRAZO DE ENTREGA QUE NÃO PODE ESTAR VINCULADO DIRETAMENTE AO CONTRATO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. ATRASO QUE NÃO PODE ASSIM SER IMPUTADO A PARTE AUTORA.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL QUE CONSTITUI FATO INCONTROVERSO NA DEMANDA, TENDO FEITO GERAR PREJUÍZOS AOS ADQUIRENTES, CUJOS DANOS FORAM RECOMPOSTOS COM EQUILÍBRIO EM FACE DA SOLUÇÃO DITADA PELA R. SENTENÇA, INCLUSIVE NO QUE DIZ RESPEITO AO AFASTAMENTO DOS ENCARGOS CONTRATUAIS SOBRE O SALDO DEVEDOR E SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE INCC PELO IPCA CONFORME TEMA 996 DO E. STJ.

DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. RELAÇÃO CONTRATUAL QUE, COMO LHE É DA ESSÊNCIA, FAZ CRIAR EM FAVOR DOS CONTRATANTES DETERMINADAS EXPECTATIVAS, NUNCA SE PODENDO EXCLUIR QUE ESSAS EXPECTATIVAS POSSAM SER FRUSTRADAS, SEM QUE ISSO, SÓ POR SI, ENSEJE A REPARAÇÃO POR DANO MORAL, COMO NESTE CASO, SEGUNDO A JUSTA E EQUILIBRADA VALORAÇÃO QUE O JUÍZO DE ORIGEM LEVOU A CABO.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS CONFORME ART. 85, §2º, CPC/2015 EM PERCENTUAL QUE SE MOSTRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL, NÃO COMPORTANDO MAJORAÇÃO.

SENTENÇA INTEGRALMENTE MANTIDA.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

**RECURSOS DE APELAÇÃO DESPROVIDOS.
ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA, SEM
MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS DE
ADVOGADO.**

RELATÓRIO

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra r. sentença de fls. 323/331, integrada à fl. 345, que em ação de indenização por danos morais e materiais com pedido de anulação de cláusulas contratuais movida por CAMILA LÚCIA QUEIROZ AREF DE MELLO e NICHOLAS AREF SALAMAH DE MELLO em face de HESA 33 - INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, julgou “*[...]PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para: (a) CONDENAR a requerida ao pagamento da quantia equivalente a 0,5% do valor atualizado do contrato (segundo os índices da Tabela Prática do TJSP) por mês de atraso na entrega do empreendimento (período compreendido entre 01/04/2013 a 10/12/2013), pelos danos materiais - lucros cessantes – sofridos pelos autores. O valor deverá ser acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação*”.

E ainda determinou “*a exclusão de encargos contratuais sobre o*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

saldo devedor durante o período de atraso da construtora, bem como a substituição do índice de correção monetária INCC pelo IPCA, salvo se este for mais oneroso aos autores, nos moldes da fundamentação supra, a serem apurados em fase de liquidação de sentença. Os valores pagos a maior deverão ser restituídos aos autores, de forma simples, acrescidos de correção monetária, conforme a Tabela Prática do TJSP, a partir dos respectivos desembolsos, e de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

Em razão da maior sucumbência da requerida e levando em conta o princípio da causalidade, arcará a requerida com o pagamento de 70% das custas e despesas processuais e os autores com os 30% restantes. Fixo os honorários dos patronos em 10% do valor atribuído à causa, cabendo 70% do montante ao advogado dos autores e 30% ao advogado da requerida, vedada a compensação, nos moldes do art. 85, §§ 2º e 14º, do CPC”.

Sustenta a ré, ora primeira apelante, **HESA 33 - Investimento Imobiliário Ltda**, não ser adequada sua condenação ao pagamento de lucros cessantes, bem como a restituição dos encargos moratórios. Argumenta pela não substituição do índice de correção



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

monetária sobre o saldo devedor. Aduz, ainda que o atraso na entrega foi motivado por caso fortuito e força maior. Alega, de modo subsidiário, que o habite-se foi concedido em 06/09/2013, embora tenham sido as chaves entregues de forma efetiva aos apelados em 10/12/2013, por terem os apelados quitado o imóvel em 29/11/2013. Pugna, nesse contexto, seja o presente recurso provido para a reforma integral da r. sentença e, em caso de não ser este o entendimento para a reforma parcial.

A parte autora, ora segunda apelante, **Camila Lúcia Queiroz Aref de Mello e Nicholas Aref Salamah de Mello**, sustentam não ser adequada a validação da cláusula que prevê o prazo de tolerância de 120 dias. Alega não ter a ré-apelante se desincumbido do ônus de comprovar a ocorrência de caso fortuito. Por isso, argumenta que a mora da ré deve ser reconhecida desde o dia 30/11/2012 (data prevista para entrega). Argumentam, ainda, pela majoração do valor da indenização por lucros cessantes para 1% do valor atualizado do contrato, corrigido pelo INCC, bem como pela caracterização dos danos morais. Pugnam, nesse contexto, seja o presente recuso provido para a reforma da r. sentença com a reforma da distribuição do ônus de sucumbência e majoração dos honorários advocatícios.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recursos tempestivos e preparados. Contrarrazões apresentadas apenas pela ré-apelante.

FUNDAMENTAÇÃO

Ambos os recursos não comportam provimento.

No caso, as partes celebraram instrumento particular de compromisso compra e venda de imóvel, estabelecendo que o imóvel seria entregue em 30/11/2012, com possibilidade de possibilidade de prorrogação em até 120 dias, ressalvados motivos de caso fortuito ou força maior (fls.75).

No que tange a validade da cláusula que estabelece o prazo de tolerância não merece prosperar a argumentação da autora-apelante. Não resta dúvida quanto a previsão expressa deste prazo no contrato, estando de acordo com a súmula 164, deste Tribunal.

Súmula 164/TJSP: “É valido 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível”

A conclusão da obra, portanto, deveria ocorrer, no máximo, até março de 2013 (já considerada a prorrogação de 120 dias), o que não sucedeu no caso concreto, conforme confessado pela própria parte ré que atribui o atraso à força maior, afirmando que a o excesso de chuvas e falta de mão-de-obra interferiram na construção. Sobre a alegação de caso fortuito ou força maior, adequada a valoração do juízo de origem, cabendo salientar a orientação da Súmula 161 deste E. Tribunal de Justiça:

“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”.

No mais, diz a ré-apelante que o atraso na entrega das chaves não pode a ela ser imputado, atribuindo a autora-apelante a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

demora, em razão dos procedimentos necessários para a obtenção do financiamento bancário e posterior registro em matrícula, sem razão, contudo. O adquirente, enquanto tomador do empréstimo, fica obviamente sujeito a exigências que a instituição financeira pode fazer e faz, de modo que o controle do tempo está essencialmente nas mãos do banco, e não do tomador do empréstimo. Não há justa razão, portanto, para que se vincule o prazo de entrega do bem ao contrato de financiamento bancário.

Nesse contexto, em que o atraso na entrega do imóvel é incontroverso, correta a condenação da parte ré ao pagamento da indenização por lucros cessantes cujo valor está condizente com os precedentes jurisprudências desta corte sobre o assunto -, que têm por objetivo compensar o prejuízo patrimonial suportado pelo adquirente de imóvel, frustrado em sua expectativa de receber o imóvel adquirido no prazo convencionado, presumindo-se tenha sido obrigado a custear moradia provisória.

Sobre o assunto, dispõe a Súmula 162 deste Tribunal:

“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio”.

Com isso, não merece reforma a r. sentença no que diz respeito a condenação em indenização por lucros cessantes. Ademais, o patamar indenizatório fixado em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês (para o período de 01/04/2013 a 10/12/2013) é razoável e proporcional, não merecendo reforma.

Sobre o afastamento dos encargos contratuais sobre o saldo devedor, bem como a substituição do índice INCC pelo IPCA, cuidou o juízo de origem em observar o disposto no tema 996 do E. STJ. Logo não merece reforma a r. sentença.

Tema 996, STJ: “1.4. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor”.

Quanto ao dano moral, necessário enfatizar que, no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

contexto de relações contratuais, é de sua essência que os contratantes tenham justas expectativas, as quais, contudo, podem ser frustradas, e essa possibilidade jamais pode ser excluída, de maneira que a frustração de uma expectativa não faz criar, só por si, o dano moral, a não ser em situações em que exista algo mais, um quid que conduza à conclusão de que o descumprimento contratual terá produzidos importantes efeitos para além daquilo que, em condições normais, se poderia considerar como previsível em uma situação de descumprimento do contrato. Correta, também nesse aspecto, a valoração feita pelo juízo de origem, que, como sublinhado, restaura o equilíbrio entre as posições contratuais, inclusive quando nega a reparação por dano moral.

Outrossim, os honorários advocatícios, conforme art. 85, §2º, CPC/2015 podem ser fixados em percentual de 10% a 20% observando o grau de zelo do profissional, o lugar de prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o serviço. Assim, o percentual fixado na r. sentença mostra-se razoável e proporcional não comportando majoração.

Destarte, todos os aspectos extraídos da realidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

material subjacente e que compõem esta demanda foram adequadamente valorados pelo juízo de origem e, por isso, a r. sentença é de ser mantida.

Por meu voto, **nega-se provimento tanto ao recurso de apelação interposto pela ré, como àquele que os autores interpuseram, mantendo-se a r. sentença em seu integral conteúdo.**

Adota-se o regime de sucumbência fixado na r. sentença, sem fazer aqui aplicada a regra do artigo 85, parágrafo 11, do CPC/2015, porque ambos os recursos são desprovidos

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR