TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2018.0000432968

:09 .
8.26.0451 e código 8B3EF58.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1010335-81.2014.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes [redacted] e [redacted], é apelado [redacted].

ACORDAM, em 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES (Presidente sem voto), MARCIA DALLA DÉA BARONE E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 12 de junho de 2018.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1010335-81.2014.8.26.0451

Apelantes: [redacted] **e** [redacted]
Apelado: [redacted]
Comarca: Piracicaba
Voto nº 1.098

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Atraso na entrega do imóvel – Mora que se estende do vencimento do prazo de tolerância de 180 dias até a efetiva entrega das chaves – Lucros cessantes de 0.5% do preço pelo qual o imóvel foi vendido, por mês de atraso – Valor do imóvel que

desde a data de vencimento de cada parcela, com juros de 1% desde a citação. O atraso estendeu-se por 17 meses, ficando configurado o dano moral. Os apelantes são vencedores na maior parte das pretensões que formularam, razão pela qual a ré deverá arcar com as verbas de sucumbência.

O recurso foi recebido e processado, tendo a ré apresentado contrarrazões (fls. 284/298).

É o relatório.

A sentença foi publicada na vigência do Código de Processo Civil de 1973. Assim, nos termos dos enunciados 02 e 07 do Superior Tribunal de Justiça, e em conformidade com o que foi decidido no REsp. 1.465.535/SP, 4ª. Turma, Rel. Min Luis Felipe Salomão, DJE de 22 de agosto de 2016, o seu processamento deve observar as regras do CPC/73.

Houve recurso apenas dos autores, para ampliação do ressarcimento decorrente do atraso. Assim, não cabe mais discutir, no exame do presente recurso, a existência do atraso, o tempo pelo qual se estendeu e a existência de eventual caso fortuito ou força maior, que pudessem afastar a mora. Tais considerações são

necessárias porque a apelada, em suas contrarrazões, suscitou novamente questões relativas à culpa pela demora na entrega, à existência de fortuito e ao tempo pelo qual se estendeu o atraso. Mas, por força do princípio do "tantum devolutum quantum appellatum", não se pode reexaminar questões que não foram objeto de recurso da parte, não sendo as contrarrazões sede adequada para a formulação de pretensões recursais.

Assim, não tendo havido recurso a respeito, deve-se considerar que houve culpa da apelada pelo atraso, e que este se estendeu de abril de 2010 até a efetiva entrega das chaves, como ficou reconhecido pela r. sentença.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS RIOS GONCALVES, liberado nos autos em 12/06/2018 às 20:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010335-81.2014.8.26.0451 e código 8B3EF58.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS RIOS GONCALVES, liberado nos autos em 12/06/201
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.b

Nos termos do art. 395 do Código Civil, responde o devedor pelos prejuízos decorrentes da mora. A responsabilidade civil, neste caso, é objetiva, uma vez que o contrato em questão se sujeita às regras do Código de Defesa do Consumidor.

Os lucros cessantes são devidos, como reconheceu a r. sentença sem que houvesse recurso da ré, havendo divergência apenas em relação ao valor. O cálculo dos lucros cessantes deve levar em conta não o valor venal do imóvel, como constou da r. sentença, nem o alegado valor de mercado, indicado pelos apelantes, mas um percentual sobre o valor pelo qual o imóvel foi vendido, presumindo-se que esse é o valor de mercado. Com isso afastar-se a necessidade de longa e custosa liquidação. Em casos semelhantes, este E. Tribunal tem fixado os lucros cessantes em 0,5% ao mês do valor do imóvel, tal como fixado no contrato entre as partes, dispensando-se a liquidação.

Nesse sentido, a título de ilustração:

"APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRAZO DE TOLERÂNCIA. Não é abusiva a cláusula que contempla o prazo de tolerância de 180 dias, uma vez que a compradora estava ciente da possibilidade de atraso na entrega do empreendimento. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. Inocorrência. Mora da ré após o término do prazo de tolerância de 180 dias, até a entrega efetiva

das chaves à adquirente. Aplicação das Súmulas 160 e 161 do TJSP. DANO MATERIAL. Reconhecida a responsabilidade da ré ao pagamento de lucros cessantes. Redução, todavia, do percentual fixado, de 0,7% para 0,5% do preço pactuado, por mês de atraso(...).RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO."
(APELAÇÃO Nº: 1070171-05.2013.8.26.0100; Relator(a): Rosangela Telles; Comarca: São Paulo; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 06/05/2017."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS RIOS GONCALVES, liberado nos autos em 12/06/2018 às 20:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010335-81.2014.8.26.0451 e código 8B3EF58.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS RIOS GONC
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10

"APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PERDA DE INTERESSE DE AGIR SUPERVENIENTE. Inocorrência. Pretensão relacionada ao período de vigência do contrato. Cessão posterior da posição contratual que se afigura irrelevante. Precedentes desta E. Corte. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRAZO DE TOLERÂNCIA. Não é abusiva a cláusula que contempla o prazo de tolerância, uma vez que as partes estavam cientes da possibilidade de atraso na entrega do empreendimento. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. Inocorrência. Mora das apelante após o término do prazo de tolerância, até a efetiva entrega das chaves. Súmula 160 deste E. TJSP. DANOS MATERIAIS. Ocorrência. Condenação limitada a 0,5% ao mês. DANO MORAL. Existência de lesão a direito de personalidade. Atraso superior a dois anos. SUCUMBÊNCIA. Decaimento mínimo por parte da apelada. Manutenção dos parâmetros fixados pelo Juízo a quo. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (APELAÇÃO Nº: 4015208-51.2013.8.26.0114; Relator(a): Rosangela Telles; Comarca: São Paulo; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 06/05/2017).

A correção monetária dos valores relativos aos lucros cessantes, a ser feita pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça, deve incidir a partir dos respectivos vencimentos, e os juros de mora, a partir da citação.

Os danos morais também ficaram caracterizados. O atraso estendeu-se por 17 meses, como reconhecido na r. sentença. Inegável o transtorno e o incômodo dos adquirentes, cuja expectativa em relação ao imóvel, foi frustrada. Em princípio, o

mero inadimplemento contratual não é bastante para a configuração do direito à indenização por dano moral. Mas no caso presente, tendo em vista que a demora estendeu-se por mais de um ano, injustificadamente, ficando os autores privados de usufruí-lo, sem que houvesse informações, deve-se reconhecer que a situação ultrapassou a de mero aborrecimento.

Este entendimento afina-se com aquele mais recentemente adotado por esta E.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS RIOS GONCALVES, liberado nos autos em 12/06/2018 às 20:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010335-81.2014.8.26.0451 e código 8B3EF58.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS RIOS GONCALVES, liberado nos autos em 12/06/201
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.b

2ª. Câmara:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA JULGAMENTO PARCIAL E ANTECIPADO DO MÉRITO AÇÃO INDENIZATÓRIA ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL SUPERIOR A UM ANO OBRIGAÇÃO AINDA NÃO SATISFEITA INADIMPLEMENTO CONTRATUAL QUE TRANSBORDA O MERO ABORRECIMENTO VIOLAÇÃO DO DIREITO SUBJETIVO DA COMPRADORA DANO MORAL CONFIGURADO INDENIZAÇÃO FIXADA EM R$ 5.000,00 DECISÃO REFORMADA AGRAVO PROVIDO" (Agravo de Instrumento nº 2011742-61.2018.8.26.0000, de 17 de maio de 2018).

"APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. Contrato que prevê data específica para entrega do bem e, concomitantemente, a possibilidade de entrega das chaves em até 28 meses da data da assinatura do financiamento imobiliário ou outra expressamente prevista naquele instrumento. Inadmissibilidade. Cláusulas contratuais dúbias, que devem ser interpretadas de forma favorável ao consumidor, haja vista a sua vulnerabilidade. Inteligência o art. 47 do CDC. Prevalência do prazo específico indicado no contrato. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. Não é abusiva a cláusula que contempla o prazo de tolerância de 180 dias, uma vez que o adquirente estava ciente da possibilidade de atraso na entrega do empreendimento. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. Inocorrência. Mora da apelante após o término do prazo de tolerância de 180 dias, até a entrega efetiva das chaves ao apelado. Inteligência das Súmulas 160 e 161 do TJSP. Termo inicial da mora corrigido.

6

DANO MATERIAL. Reconhecida a responsabilidade da apelante ao pagamento de lucros cessantes, no importe de 0,5% do preço pactuado, por mês de atraso. Aplicação da Súmula 162 do TJSP. CORREÇÃO MONETÁRIA. Inafastabilidade. Mera recomposição do poder aquisitivo da moeda. Inteligência da Súmula 163 do TJSP. Substituição, todavia, do INCC pelo IGPM após o decurso do prazo de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS RIOS GONCALVES, liberado nos autos em 12/06/2018 às 20:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010335-81.2014.8.26.0451 e código 8B3EF58.
Este documento é cópia do original
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o proc

tolerância. DIFERENÇA DO FINANCIAMENTO. O MM. Juiz a quo afastou o pedido de restituição da diferença do valor financiado. Falta de interesse recursal quanto a este ponto caracterizada. ***DANO MORAL. Ocorrência. Atraso superior a um ano. Lesão a direito de personalidade caracterizada****. Redução, todavia, do quantum indenizatório para R$ 5.000,00, em atenção ao princípio da dupla finalidade da reparação. SUCUMBÊNCIA. Ônus que deverá ser suportado exclusivamente pela apelante, tendo em vista que decaiu na maior parte dos pedidos formulados.*
RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO NA PARTE CONHECIDA" (Apelação nº 1028378-05.2017.8.26.0114, de 16 de maio de 2018, rel. Des. Rosângela Telles, g.n.).

"Compra e venda de imóvel em construção Atraso na entrega da obra Ilegitimidade passiva Inocorrência Cláusula de tolerância de 180 dias Validade, desde que expressamente prevista no contrato Aplicação da súmula 164 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo Não ocorrência de fortuito externo capaz de elidir a responsabilidade da requerida Risco do negócio que não pode ser repassado ao consumidor Termo inicial da mora que deverá ser o primeiro dia após o vencimento do prazo de tolerância previsto em contrato Lucros cessantes presumidos, correspondentes aos alugueres que os compradores deixaram de aferir durante a mora da requerida Fixação dos lucros cessantes em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, a incidir mensalmente no período em que verificada a mora da parte ré - Súmula 162 desta E. Corte de Justiça Danos morais Configuração Transtorno que extrapola o mero aborrecimento Fixação do valor de indenização em R$ 10.000,00 que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade Taxas condominiais e IPTU Impossibilidade de cobrança antes da imissão da parte autora na posse do imóvel Devolução na forma simples Recurso provido em parte.

7

Dá-se provimento em parte ao recurso "(Apelação nº 1000063-55.2014.8.26.0248, de 17 de maio de 2018, Rel. Des. Marcia Dalla Déa Barone).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS RIOS GONCALVES, liberado nos autos em 12/06/2018 às 20:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010335-81.2014.8.26.0451 e código 8B3EF58.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS RIOS GONCALVES, liberado nos autos em 12/06/201
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjs

O valor da indenização deve ser tal que traga alguma compensação às vítimas sem constituir fonte de enriquecimento sem causa, devendo ainda exercer o papel preventivo e punitivo, para que a mora contratual, em circunstâncias semelhantes, não se repita. Diante disso, fixo o valor da indenização em R$ 5.000,00, que atende o princípio da razoabilidade, devendo a correção monetária ser feita na forma da Súmula 362 do C. Superior Tribunal de Justiça, com juros de mora desde a citação.

Ante o provimento parcial do recurso, a sucumbência da ré tornou-se muito maior que a dos autores, sendo caso de aplicar-se o disposto no art. 21, parágrafo único do CPC/1973, em vigor quando da prolação da r. sentença. Assim, a ré arcará com as custas e despesas do processo, e honorários advocatícios de 10% da condenação corrigida.

Isto posto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator

8

9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS RIOS GONCALVES, liberado nos autos em 12/06/2018 às 20:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010335-81.2014.8.26.0451 e código 8B3EF58.