



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2017.0000068389

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1022538-90.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., é apelado [REDACTED].

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 MOREIRA VIEGAS (Presidente sem voto), FERNANDA GOMES CAMACHO E A.C.MATHIAS COLTRO.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2017.

Fábio Podestá
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO nº 1022538-90.2016.8.26.0100

APELANTE: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

APELADO: [REDACTED]

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 14089

COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – CASO FORTUITO – Inocorrência – Súmula 161, TJSP – Multa contratual contratualmente estabelecida em favor do consumidor – Possibilidade de cumulação da multa moratória com lucros cessantes – LUCROS CESSANTES – Cabimento – Presunção de prejuízo do adquirente – Súmula 162, TJSP – DANO MORAL – Ocorrência – Descumprimento contratual umbilicalmente ligado ao direito de moradia – *Quantum* mantido, porquanto hábil a ressarcir o autor, sem lhe ensejar enriquecimento sem causa – Sentença mantida – Apelo improvido.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença proferida a fls. 305/8, que julgou parcialmente procedente a pretensão inicial, a fim de condenar a requerida a pagar ao autor (i) indenização por lucros cessantes de 0,5%, ao mês, sobre o valor atualizado do imóvel, durante o período de outubro de 2015, até a data da efetiva entrega das chaves, devidamente corrigida pela Tabela Prática deste Tribunal e com a incidência de juros de mora de 1% ao ano mês a partir do inadimplemento; (ii) multa contratual correspondente a 0,5%, ao mês, sobre o valor do imóvel reajustado, durante o período de outubro de 2015, até a data da efetiva entrega das chaves, devidamente corrigida pela Tabela Prática deste Tribunal e com a incidência de juros de mora de 1% ao ano mês a partir do inadimplemento; (iii)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

indenização por danos morais, consistente em R\$ 10.000,00, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir da decisão e juros moratórios de 12% ao ano, a contar da citação. Em razão da sucumbência mínima do autor, imputou à ré, ainda, o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Irresignada, apela a ré, sustentando, em suma, que o atraso na entrega do imóvel se deu razão de caso fortuito—culpa de terceiro—já que a empresa contratada para colocação de esquadrias, alumínios e outros componentes de acabamento passou a descumprir as obrigações pactuadas. Defende a impossibilidade de se cumular cláusula penal com perdas e danos. Refuta o ressarcimento dos lucros cessantes pretendidos. Aduz a inexistência de abalo moral. Subsidiariamente, requer a minoração do *quantum*.

Recurso tempestivo e preparado. Foi oferecida resposta a fls. 344/363.

É o relatório do essencial.

O recurso não comporta provimento.

Por primeiro, não há se falar em caso fortuito por falta de fornecimento de componentes de acabamento, pois tal circunstância é fortuito interno, inerente à atividade explorada pela ré, não podendo ser repassado ao consumidor.

Conforme dispõe a Súmula 161, desta Corte: “*Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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”.

De outro lado, verifico que a multa contratual derivou de expressa previsão contratual (cláusula 7.3.1.2-fl. 62), razão pela qual deve ser mantida juntamente com a indenização por lucros cessantes, já que a multa estabelecida é insuficiente a assumir a função compensatória, não havendo se falar em *bis in idem*.

No tocante ao cabimento da indenização por lucros cessantes, este E. Tribunal já assentou 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*” (Súmula 162).

Por sua vez, no tocante ao pedido por indenização por danos morais, tendo em vista a não entrega do imóvel, mesmo após escoado o prazo de tolerância de 180 dias, forçoso é o reconhecimento da prática de ato ilícito, a ensejar indenização em favor do requerente.

O atraso perpetrado não se caracteriza como mero inadimplemento contratual, visto que a hipótese resultou na frustração do recebimento do imóvel na data apazada, gerando grave frustração e insegurança ao apelado, que se viu tolhido do direito de moradia e propriedade legitimamente esperado.

Conforme mencionado pela Ministra Nancy Andrichi, no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

juízo do Recurso Especial nº 1.025.665/RJ, “ *conquanto a jurisprudência do STJ seja no sentido de que o mero inadimplemento contratual não ocasiona danos morais, tal entendimento, todavia, deve ser excepcionado nas hipóteses em que da própria descrição das circunstâncias que perfazem o ilícito material é possível extrair consequências bastante sérias de cunho psicológico, que são resultado direto do inadimplemento*”.

No tocante ao valor da indenização, o tempo transcorrido entre a previsão de entrega do bem e a ausência de informação sobre a sua efetiva ocorrência, bem como as circunstâncias subjetivas envolvidas, considera-se adequado o *quantum* fixado de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Tal patamar não possui o condão de enriquecer sem causa o lesado, e ao mesmo tempo, funciona como instrumento inibidor e sancionador para a apelante.

Observada a sucumbência recursal (art. 85, §11, do Novo Código de Processo Civil), ficam os honorários advocatícios devidos à parte autora majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da condenação.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo.

FÁBIO HENRIQUE PODESTÁ

Relator