



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000323925

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0015442-46.2013.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SW05 SAMAMBAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, é apelado LOURDES MITIKO NISHIWAKI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente) e CARLOS ALBERTO DE SALLES.

São Paulo, 13 de maio de 2015.

Egídio Giacoia
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO nº 0015442-46.2013.8.26.0003

APELANTE: SW05 SAMAMBAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
 SPE LTDA

APELADO: LOURDES MITIKO NISHIWAKI

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 24.197

APELAÇÃO – Compromisso de Venda e Compra – Parcial
 Procedência – Atraso na entrega das obras – Ausência de caso
 fortuito ou força maior – Riscos próprios do negócio que não
 devem ser repassados ao consumidor – Dano material “in re ipsa”
 – Indenização que deverá ser fixada com equidade em 0,5% sobre
 o valor atualizado do contrato – Parâmetros adotados no TJSP –
 Danos morais arbitrados com razoabilidade em R\$ 4.500,00 –
 Recurso Parcialmente Provido.

Trata-se de ação de indenização, ajuizada por Lourdes Mitiko
 Nishiwaki e SW05 Samambaia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA.

A r. sentença de fls. 193/196, proferida pelo Magistrado **Paulo Furtado de Oliveira Filho**, cujo relatório adoto, julgo parcialmente procedente a demanda, condenando a ré ao pagamento de: (i) R\$ 4.500,00 a título de indenização por danos morais, corrigidos a partir da sentença e acrescidos de juros de mora da citação; (ii) R\$ 4.110,29 mensais, durante o período de janeiro a julho de 2013, devida com correção monetária a partir de cada um dos meses de atraso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Em razão da sucumbência em maior parte da ré, que deu causa à demanda e apenas obteve redução dos valores pleiteados, responderá por 8% do valor da condenação e 80% das despesas processuais da autora.

Recurso da ré (fls. 201/214) pugnando pela reforma integral da r.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sentença, sob argumento de ausência de provas dos danos. Caso assim não se entenda, que o valor dos lucros cessantes incida sobre o montante pago pelo compromissário comprador e não sobre o valor do aluguel. Ainda, que com o Habite-se houve adimplemento das obrigações da empresa, razão pela qual os lucros cessantes não podem ser devidos até a entrega das chaves.

Recurso tempestivo, devidamente preparado e recebido no duplo efeito (fls. 215).

Contrarrazões de apelação (fls. 218/235), pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

O compromisso de compra e venda firmado entre as partes previa como prazo de conclusão das obras **30.06.2012**, com tolerância de 180 dias, mas o Habite-se foi expedido em 15.01.2013 e a compromissária compradora imitada na posse da unidade em julho de 2013.

No caso dos autos a empresa não comprovou ter ocorrido motivo de força maior ou caso fortuito a possibilitar prorrogação de prazo para entrega da obra, tentando apenas repassar ao consumidor o risco de sua atividade empresarial.

Frise-se que se com o boom do mercado imobiliário, houve redução de mão-de-obra e materiais de construção, riscos inerentes ao negócio e que devem ser computados no prazo de grandes empresas como a recorrente, também houve aumento das vendas e dos preços dos imóveis, gerando lucros às construtoras e incorporadoras.

Em suma, como as empresas do ramo de construção civil obtiveram ganhos decorrentes do boom imobiliário, também devem arcar com os ônus dele decorrentes.

Ainda, fatores como chuvas acima da média, redução da mão-de-obra e dos materiais de construção, não se enquadram dentro dos conceitos de caso fortuito ou força maior, por serem previsíveis no ramo da construção civil,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

razão pela qual não devem ser repassados ao consumidor.

Nesse sentido Enunciado 38-1 desta Colenda 3ª Câmara de Direito Privado aprovada na sessão de 27.01.2015: *“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.”*

Quanto ao prazo de prorrogação de 180 dias, o posicionamento desta Colenda 3ª Câmara de Direito Privado é no sentido de que a mora deve ser contada a partir do primeiro dia subsequente ao originalmente assinalado para entrega do imóvel, quando não demonstrado caso fortuito ou força maior.

Frise-se que a cláusula que trata do prazo de tolerância não é, por si só, abusiva e nula de pleno direito, servindo apenas para equacionamento quando **comprovados** imprevistos próprios do empreendimento, conforme entendimento adotado nesta Colenda 3ª Câmara de Direito Privado:

Apelação. Ação de rescisão contratual cumulada com repetição de indébito. Compra de imóvel “na planta”. Relação de consumo configurada. Comissão de corretagem e taxa SATI: impropriedade da cobrança. Mora: indemonstrado o motivo de força maior, é ilícita a extensão do prazo do processo construtivo, inclusive do lapso de tolerância contratual, caracterizada a mora da ré a partir do primeiro dia subsequente ao originalmente assinalado para entrega do imóvel. Ônus sucumbenciais: concentração na pessoa da ré em face de sua exclusiva derrota (art. 20 do CPC). Doutrina e jurisprudência. Recurso provido. (Apelação nº 1039238-49.2013.8.26.0100, Rel. Des. Beretta da Silveira)

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C.C. OBRIGAÇÃO DE FAZER. 1.- Perda superveniente do interesse de agir. Não acolhimento. Suspensão dos encargos moratórios por prazo certo após a especificação do condomínio. Contemplação de período que não equivale à mora contratual imputada à vendedora. Necessidade da demanda incontestável. Interesse de agir configurado. 2.- Atraso na entrega do imóvel adquirido pelos autores. Mora patenteada. Arbitramento de multa derivada do parcial inadimplemento do contrato. Inadmissibilidade. Decisão, neste capítulo, extra petita. Reconhecimento, pelos próprios autores, de que a inicial não contempla o mencionado pedido. Possibilidade, entretanto, do afastamento dos encargos moratórios aplicados sobre o saldo devedor no período de exclusiva mora da vendedora, AFASTADO O PRAZO DE TOLERÂNCIA AJUSTADO CONTRATUALMENTE, SEGUNDO O ENTENDIMENTO DA DOUTA MAIORIA, encerrando-a com a efetiva entrega das chaves da unidade. 3.- Indenização por danos materiais. Fixação de lucros cessantes. Impossibilidade.

