



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
31ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000283061

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1032129-98.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante DENISE ALVES DE OLIVEIRA, é apelado VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA..

ACORDAM, em 31ª 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 Exmos. Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 25 de março de 2025

ROSANGELA TELLES

RELATORA

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
31ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº: 32494

APELAÇÃO Nº 1032129-98.2024.8.26.0002

APELANTE: DENISE ALVES DE OLIVEIRA

APELADA: VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

JUIZ: FÁBIO HENRIQUE PRADO DE TOLEDO

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. Pretensão deduzida pela compromissária compradora, fundada em alegado inadimplemento da construtora. **ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL.** Não reconhecimento. A autora não logrou comprovar justa causa para recusa do recebimento do imóvel. As fotografias apresentadas não atestam que, no momento da entrega, ainda dentro do prazo avençado, a obra estivesse inacabada. Revelam apenas imperfeições de acabamento que deveriam ter sido reportadas para conserto posterior pela construtora. **JUROS DE OBRA.** Esgotado o prazo de tolerância previsto no contrato, o repasse da taxa de evolução de obras se torna automaticamente ilícito. No caso em análise, contudo, não houve mora da construtora, de modo que não há como responsabilizá-la pela devolução dos juros de obra previstos no financiamento com a CEF. **SUCUMBÊNCIA.** Majoração da verba honorária sucumbencial, segundo as disposições do art. 85, §11, do CPC/15. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença a fls. 411/414, que julgou improcedentes os pedidos iniciais. Por conseguinte, à autora carrou a obrigação de arcar com as custas e despesas processuais, bem como com honorários advocatícios fixados em 15% do valor atualizado da causa.

Apela a promitente compradora para aduzir que fora justa sua



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
31ª Câmara de Direito Privado

recusa em receber as chaves do imóvel, uma vez que este se encontrava inacabado e oferecia risco à sua vida e à de seus familiares, como prova o laudo de fls. 112/117. Alega não ser obrigada a receber o bem em partes, se assim não se acordou. Refere que a *ex adversa* confessa no documento de fls. 378/379 que a efetiva entrega do imóvel somente ocorreu em 14/06/2024, muito após a data contratualmente estabelecida (27/12/2023). Alega a culpa exclusiva da ré pelo atraso e afirma que esta não a constituiu em mora ou depositou as chaves em Juízo. Sustenta que o pedido de restituição dos juros de obra pagos após a data limite para entrega do imóvel se funda não apenas no atraso, mas também na ausência de comunicação da construtora ao agente financeiro sobre a conclusão das obras. Busca a reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo e regularmente processado, com apresentação de contrarrazões a fls. 455/477.

A apelante apresentou oposição ao julgamento virtual (fls. 489).

É o relatório.

BREVE RETROSPECTO

Extrai-se que, em 19/12/2020, DENISE ALVES DE OLIVEIRA e VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., subscreveram “*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Futura Unidade Autônoma e Outras Avenças*” para aquisição, na planta, do imóvel localizado entre a Rua Cabo Estácio da Conceição, nº 406/420, e a Rua Paulino de Moraes, nº 252, Capão Redondo, São Paulo/SP, no loteamento denominado “KZ Conecta Capão”, pelo preço de R\$ 241.315,20, mediante crédito obtido junto à Caixa Econômica Federal. A ré se comprometeu a efetuar a entrega até 30/06/2023, com possibilidade de prorrogação por 180 dias; todavia, segundo a autora, a entrega somente veio a ocorrer em 14/06/2024.

Daí o ajuizamento da demanda, requerendo a adquirente (i) aluguéis devidos em decorrência do atraso, no valor atualizado de R\$ 10.568,57; (ii) a restituição dos R\$ 2.263,83 cobrados indevidamente no período de atraso a título de Taxa de Evolução da Obra; e (iii) o reembolso dos R\$ 1.797,86 despendidos para o pagamento de despesas condominiais.

Efetuada a regular citação, foi apresentada a contestação de fls. 66/198, sucedida da réplica de fls. 384/400.

Ato contínuo, foi prolatada a r. sentença de improcedência.

ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

Não controvertem as partes sobre a existência e a validade da estipulação contratual de que o prazo de conclusão da obra se encerraria em 30/12/2023, já computado o prazo de tolerância de 180 dias, nem que o “habite-se” foi emitido em 05/09/2023, o que também se encontra devidamente provado a fls. 27 e 377. É igualmente incontroverso que a autora se negou a receber as chaves do empreendimento em 29/12/2023, ao argumento de que o imóvel não se encontrava em condições adequadas para ser recebido.

A dissensão gravita em torno da existência mora da construtora e dos efeitos jurídicos decorrentes de eventual descompasso temporal.

Mesmo se submetendo a relação jurídica material que conecta as litigantes aos preceitos da legislação consumerista, o acervo *probandi* reunido pela autora é insuficiente para respaldar o reconhecimento dos direitos postulados, deficiente que se encontra a demonstração da plausibilidade de sua versão.

As alegações ventiladas na exordial se alicerçam elementos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
31ª Câmara de Direito Privado

dotados de força probatória demasiadamente frágil, que impossibilitam, *per se*, que se apreenda que a realidade dos fatos coincide com sua narrativa, quadro avistado que evidencia estar fadada a demanda ao julgamento de improcedência.

Na hipótese vertente, a demandante se adstringiu a, em termos genéricos, aduzir que a efetiva entrega do imóvel adquirido não havia ocorrido em razão de dissonância entre as condições do apartamento e o prometido no memorial descritivo do empreendimento. Com o fito de corroborar o alegado, apresentou o laudo de vistoria de fls. 112/117, elaborado por engenheira civil que contratou unilateralmente, datado de 29/12/2023.

Entretanto, entendo que a ora insurgente não logrou comprovar justa causa para recusa do recebimento do imóvel. As fotografias colacionadas no laudo encomendado não atestam que, naquela data, ainda dentro do prazo de entrega, a obra estivesse inacabada. No máximo, revelam pequenos defeitos que deveriam ter sido reportados para conserto posterior pela construtora. Não se vislumbra mais que imperfeições nos acabamentos, as quais, embora, idealmente, não deversem existir, não são identificadas como ensejadoras de risco à vida, à saúde ou à integridade física de eventuais ocupantes do local.

Deve ser ressaltado, ainda, que, apesar desses defeitos, deve ser respeitado o disposto na cláusula “E” do quadro resumo, que estabelece que “a data prevista para a conclusão das obras de construção do Empreendimento, caracterizado pela expedição do 'habite-se' ou auto de conclusão, mesmo que parcial, do Empreendimento, é a seguinte: 30 DE JUNHO DE 2023. Observar-se-á, adicionalmente à data prevista para a conclusão das obras de construção do Empreendimento, o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (...)” (fls. 27).

Ademais, se existiam avarias no imóvel, elas deveriam ter sido informadas em ficha de constatação assinada quando da realização da vistoria da unidade, consoante previsto na Cláusula 4.2. Confira-se:

“Vistoria

7.2. A entrega das chaves será precedida de vistoria da Unidade Autônoma, a ser efetuada quando da conclusão das obras, observando-se aos seguintes procedimentos:

(a) a **OUTOGANTE** convocará o **COMPRADOR**, para que este efetue a vistoria da Unidade Autônoma objeto deste contrato, com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência, ao exclusivo critério da **VENDEDORA**;

(b) após a realização da vistoria na Unidade Autônoma, o **COMPRADOR** deverá assinar uma ficha de constatação, onde será mencionada a inexistência ou a existência de reparos a serem sanados;

(c) inexistindo reparos, ou caso estes tenham sido sanados, será formalizado um termo de vistoria. Fica certo e ajustado que a existência de pequenos reparos, quer na Unidade Autônoma compromissada, quer no edifício como um todo, que não impeçam a habitabilidade do condomínio e da Unidade Autônoma, não poderão servir de fundamento à recusa da assinatura do termo de vistoria pelo **COMPRADOR**” (fls. 53).

Desta forma, não tendo a autora demonstrado que a recusa do recebimento das chaves fora legítima, deduz-se que estavam à sua disposição desde 29/12/2023 e que, portanto, inexistiu mora da construtora.

Não houve atraso na obra, fadando ao insucesso as pretensões de auferir indenização por lucros cessantes e de ser reembolsada pelas despesas condominiais.

JUROS DE OBRA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
31ª Câmara de Direito Privado

Em prosseguimento, insta analisar a responsabilização das rés pelos juros de obra.

Também denominados juros de obra, juros no pé, taxa de evolução ou repasse de obra, tais encargos são cobrados pela instituição financeira durante a construção do empreendimento, objetivando a remuneração do capital liberado para a incorporadora e/ou construtora, até que a unidade seja entregue e o mutuário inicie o pagamento do financiamento.

Ocorre que a jurisprudência desta E. Corte se firmou no sentido de que a cobrança de referidos juros é indevida apenas nas hipóteses em que a construtora ou incorporadora incorrerem em mora.

O Desembargador **Carlos Alberto de Salles** explica com propriedade a questão da taxa de evolução de obra: “Ainda que esses valores tenham sido cobrados e recebidos pela Caixa Econômica Federal em consonância com contrato de financiamento celebrado entre esta e os autores, a ré deve restituir os consumidores os valores pagos durante o período de sua mora. Em razão do modo como o contrato de financiamento durante a obra é redigido, congela-se o valor a financiar, e, até que a obra seja concluída, o consumidor paga apenas 'encargos relativos a juros e atualização monetária'. Somente depois da individualização da matrícula é que se passa à amortização do débito propriamente. Assim, evidente que, quanto mais tempo a conclusão atrasar, mais os consumidores teriam de pagar a título de taxas de 'evolução da obra' ou 'fase de obras'. Acolher a pretensão da ré, portanto, equivaleria a repassar ao consumidor encargos decorrentes exclusivamente da mora da vendedora, aos quais os compradores não deram causa e que estão completamente fora de seu controle o que não se pode admitir” (TJSP, Ap. nº 1007481-89.2013.8.26.0309, j. 27/03/2015)

O adquirente, assim, faz jus à restituição dos valores pagos a título de juros de obra durante o período de mora da incorporadora, já que os

encargos são devidos somente até o termo previsto para conclusão das obras. Nesse sentido, pertinente citar a tese firmada pelo E. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 1.729.593/SP, representativo da controvérsia (Tema Repetitivo 996), de que “é ilícito cobrar do adquirente juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância”.

Em outras palavras, esgotado o prazo de tolerância previsto no contrato, o repasse da taxa de evolução de obras se torna automaticamente ilícito.

Na hipótese em apreço, todavia, o “habite-se” fora expedido em 05/09/2023 (fls. 377), ou seja, antes do prazo final para conclusão das obras e entrega do empreendimento. Logo, forçoso reconhecer que não houve mora por parte da apelada e, conseqüentemente, não há como responsabilizá-la pela devolução dos juros de obra previstos no financiamento com a CEF.

No mesmo sentido:

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. UNIDADE FUTURA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA INDEVIDA SOMENTE EM FACE DO ATRASO NA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO, NÃO OCORRIDO. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. 1. Embora as partes tenham escolhido o sistema de crédito associativo para viabilizar a quitação do preço ajustado no contrato, não há controvérsia quanto ao prazo para entrega do imóvel. 2. Prazo de tolerância que, a despeito da divergência acerca da sua legalidade, deve ser aplicado no caso em exame. Praxe nos contratos dessa natureza, de forma a não causar surpresa ao consumidor. Súmula 164 do TJSP. Validade reconhecida. 3. **Esgotado o prazo de tolerância previsto no contrato, o repasse da taxa de evolução de obras se torna automaticamente ilícito. Sucede que, no caso em exame, não houve mora da ré quanto ao cumprimento do prazo de**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
31ª Câmara de Direito Privado

entrega da unidade que foi prometida à venda, de modo que não há como responsabilizá-la pela devolução dos 'juros de evolução de obra' previsto no financiamento com a CEF. É somente em face do descumprimento culposo do contrato que nasce o dever de indenizar. 4. Afastada a mora, prejudicada a discussão sobre a devolução dos honorários contratuais ajustados entre os autores e seu advogado. 5. Recurso da ré provido para julgar improcedente o pedido. Recurso dos autores não provido". (8ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 1015177-74.2016.8.26.0309; Re. Des. Clara Maria Araújo Xavier, d.j.: 25/10/2017, realcei).

Em suma, conforme discorrido, a construtora, *in casu*, não incorreu em mora. Por isso, não há que se cogitar que seja obrigada a ressarcir à compradora os valores cobrados a título de juros de obra.

Por fim, o resultado deste julgamento torna necessária a majoração dos honorários advocatícios para 20%, em observância ao disposto no art. 85, § 11, do estatuto instrumental, preservada a base de cálculo fixada na primeira instância.

Alerto ser desnecessária a oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora