



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000283539

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023951-06.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante MARIA CAROLINE SILVA CRUZ (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 25 de março de 2025.

COELHO MENDES
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº: 40.912

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 1023951-06.2024.8.26.0506

COMARCA: FORO DE RIBEIRÃO PRETO

ORIGEM: 6ª VARA CÍVEL

JUIZ 1ª INSTÂNCIA: ANA PAULA FRANCHITO CYPRIANO

APELANTE: MARIA CAROLINE SILVA CRUZ (JUSTIÇA GRATUITA)

APELADAS: SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA. E CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA.

Apelação cível. Compra e venda. Ação declaratória de inexigibilidade de débito cumulada com indenização por lucros cessantes. Sentença de improcedência. Insurgência. Acolhimento. Contrato prevendo prazo certo para conclusão da obra, com possibilidade de prorrogação por caso fortuito ou força maior. Cláusula que não pode ser interpretada como tolerância, inexistindo pactuação nesse sentido. Violação ao entendimento firmado pelo C. STJ. Observância às teses fixadas no IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 e no REsp nº 1729593 (Tema 996). Súmula 164 do TJSP. Inviabilidade de extensão do prazo contratual com base no contrato de financiamento. Reconhecimento da abusividade. Descumprimento do prazo estipulado no contrato. Aplicação dos arts. 47 e 51, IV, §1º, do CDC. Indenização devida pelo atraso na entrega das chaves. Restituição dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra após o prazo previsto para a entrega do imóvel, uma vez que decorreram desse atraso. Lucros cessantes arbitrados em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato. Sentença reformada.

Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a respeitável sentença de fls. 280/284 que, na ação declaratória de inexigibilidade de débito c.c. indenização por lucros cessantes proposta por Maria Caroline Silva Cruz contra Santa Iria Loteamento Ltda. e Casasmais Santa Iria Incorporações Ltda, julgou

improcedente o pedido, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC. Em razão da sucumbência, a autora suportará o pagamento das custas, despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da data da publicação da sentença, e acrescidos de juros de mora a razão de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado da sentença, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, observando-se os benefícios da justiça gratuita.

Insurge-se a parte autora (fls. 289/306) pugnando pela inversão do quanto julgado, argumentando violação das Súmulas 996 do STJ e 164 do TJSP, além de princípios consumeristas, como a interpretação mais favorável ao consumidor, a transparência e a informação.

Defende que o prazo de tolerância de 180 dias não foi estipulado de forma expressa, clara e inteligível no contrato, conforme exigido pela jurisprudência e pelo Tema 06 do IRDR nº 04 do TJSP.

Assevera que a cláusula 5.1 do contrato permite prorrogação genérica sem fixar prazo definido, configurando abusividade e invalidade.

Afirma que o atraso na entrega do imóvel, inicialmente previsto para 30/09/2023, enseja a restituição dos juros de obra pagos indevidamente (após o prazo previsto em contrato) e a indenização por lucros cessantes pelo período de atraso.

Salienta, ainda, que o prazo de entrega do imóvel não deve ser vinculado ao contrato de financiamento firmado com a Caixa Econômica Federal, sob pena de gerar estipulação de novo prazo em desvantagem excessiva ao consumidor, em afronta à legislação consumerista.

Pugna pelo provimento recursal, para declarar abusiva a cláusula 5.1, fixar como prazo final da obra a data de **30/09/2023** e condenar as empresas ré à restituição dos juros de obra e ao pagamento de lucros cessantes pelos meses de atraso, invertendo-se os ônus da sucumbência.

Recurso tempestivo, dispensado de preparo e respondido (fls. 310/318).

Oposição ao julgamento virtual (fl. 326).

É o relatório.

Maria Caroline Silva Cruz propôs a presente ação declaratória de inexigibilidade de débito c.c. indenização por lucros cessantes em face de Santa Iria Loteamento Ltda. e Casasmais Santa Iria Incorporações Ltda., alegando, em síntese, ter celebrado instrumento particular de compromisso de venda e compra para aquisição da unidade imobiliária Lote nº 130 – Quadra 2, situada no Loteamento Santa Iria, mediante financiamento pela Caixa Econômica Federal.

Sustenta que o prazo para conclusão da obra, fixado em 30 de setembro de 2023, não foi respeitado, pois o imóvel não lhe foi entregue na data prevista, e, ainda assim, continua sendo cobrada a parcela referente aos "juros de obra", o que considera ilegal.

Argumenta que o contrato não prevê expressamente o prazo de tolerância de 180 dias, razão pela qual este não deve ser aceito.

Requeru a concessão da tutela de urgência para suspensão da cobrança dos referidos encargos e, ao final, a declaração de inexigibilidade dos juros de obra vencidos após 30/09/2023, a devolução dos valores pagos indevidamente, o pagamento de lucros cessantes até a efetiva entrega das chaves e demais cominações legais (fls.01/19).

Indeferido o pedido de tutela de urgência (fls. 80/81).

Citadas, as requeridas apresentaram contestação (fls. 103/129), arguindo, preliminarmente, ilegitimidade passiva, necessidade de litisconsórcio ativo necessário e impugnação à concessão da justiça gratuita à autora.

No mérito, alegam que, conforme o contrato de financiamento da autora com a CEF, o prazo para entrega do imóvel seria 11/11/2024, inexistindo, portanto, atraso na obra. Subsidiariamente, defendem a validade do prazo de tolerância de 180 dias e alegam que a demora decorreu de caso fortuito. Argumentam, ainda, a impossibilidade de restituição dos juros de obra, pois tais valores são cobrados diretamente pela Caixa Econômica Federal. Pugnam pela improcedência da ação.

Réplica às fls. 247/274.

Sobreveio a sentença de improcedência às fls.280/284, contra a qual se insurgiu a autora.

O Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas referente a contratos de compra e venda de imóveis, envolvendo atraso na entrega da unidade, aplicação de multa, indenização, taxas e restituição, foi submetido à apreciação das Turmas Julgadoras, que aprovaram os seguintes temas.

“– É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias corridos estabelecido no compromisso de compra e venda para entrega do imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível”.

- Outrossim, o Colendo Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento, em sede de julgamento de recursos repetitivos, REsp n.º 1729593, no sentido de que para o atraso na entrega de bem imóvel em compromisso de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida (tema originado do IRDR 4 TJSP), (...). As teses firmadas (...), foram as seguintes: 1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção o contrato deverá estabelecer, da forma clara, expressa e inteligível, o prazo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão de financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância. (...)”

Depreende-se do repetitivo ser válida a **cláusula do prazo de tolerância** se descrita de forma clara e expressa, assegurando ao consumidor plena ciência do prolongamento da entrega da unidade, o que não se verifica no caso em análise.

De acordo com o quadro resumo, no item 5 (fl. 28):

“Data prevista para a entrega do lote e obra: 30/09/2023.

Fica facultada à CONSTRUTORA a antecipação da data da entrega do lote e obra, oportunidade em que serão exigidas as obrigações correspondentes por parte do PROMITENTE COMPRADOR(A).

5.1. O prazo estipulado poderá ser prorrogado diante da

ocorrência de caso fortuito ou força maior, tais como greves, embargos, medidas judiciais ou administrativas que impeçam a continuidade das obras dentro da normalidade, chuvas excessivas, interrupção de meios de transporte ou outros fatos imprevisíveis que poderão acarretar o atraso nas obras, devendo, neste caso, a CONSTRUTORA comunicar ao(à) PROMITENTE COMPRADOR(A) o novo prazo de conclusão.”.

Conforme se depreende dos autos, a cláusula 5.1 não pode ser interpretada extensivamente como cláusula de tolerância para justificar a prorrogação do contrato por 180 dias além do prazo originalmente previsto para a entrega da obra.

Referida cláusula é genérica e não fornece informação clara sobre a possibilidade de prorrogação, não sendo possível presumir o conhecimento da adquirente no momento da celebração do contrato.

É o que diz a Sumula 164 deste Eg. Tribunal de Justiça de São Paulo:

“É válido 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 previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.”

Além disso, não se aplica o prazo estabelecido no contrato de financiamento, que fixou data diversa (11/11/2024 – fl. 54), pois tal alteração impôs ao promitente-comprador desvantagem excessiva, caracterizando desequilíbrio contratual.

Nos termos do artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor, as cláusulas contratuais devem ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.

No caso concreto, diante da existência de cláusulas conflitantes quanto ao prazo de entrega do imóvel, deve prevalecer o prazo mais benéfico ao adquirente, ou seja, **30 de setembro de 2023**.

Ademais, o contrato de financiamento, celebrado posteriormente, não tem o condão de afastar o prazo estipulado no contrato de compra e venda, pois não restou configurada novação, mas mera imposição

unilateral de novo prazo pelo fornecedor, sem possibilidade de negociação pelo consumidor. Tal prática enseja desequilíbrio contratual, sendo vedada pelo artigo 51, inciso IV e §1º, do Código de Defesa do Consumidor.

Por outro lado, não há se falar em excludente de responsabilidade fundada na alegação de caso fortuito ou força maior, tendo em vista que eventuais problemas junto às concessionárias de serviço público, escassez de mão de obra e insumos, bem como questões ligadas à esfera administrativa, tais como a obtenção de alvarás ou habite-se, são fatos que se inserem no risco da atividade desempenhada pela empresa apelada e não constituem circunstâncias imprevisíveis ou inevitáveis, o que afasta a ocorrência de caso fortuito ou força maior, assim como a possibilidade de prorrogação do prazo.

Neste sentido é o entendimento pacífico deste E. Tribunal, consolidado na Súmula nº 161, nos seguintes termos:

“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”.

Assim sendo, de rigor a condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes, em razão do atraso superior ao prazo estipulado para a entrega do imóvel.

O atraso, sem justificativa aceitável, gera a responsabilização da requerida por inadimplemento, impedindo a autora apelante de utilizar o imóvel. Nessa situação, presume-se o prejuízo do comprador, e a indenização tem o objetivo de evitar o enriquecimento sem causa da vendedora.

Sobre esse tema, a Súmula nº 162 deste Tribunal de Justiça estabelece 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.”

O bem imóvel “*tem natureza frutífera, de modo que o atraso na entrega priva os adquirentes de usá-lo, ou de locá-lo a terceiros e de perceber os correspondentes aluguéis. Em outras palavras, se a unidade autônoma tivesse sido entregue na data aprazada, poderia ser usada pelos autores para sua habitação, o que os exoneraria das obrigações inerentes ao imóvel em que residiram, ou poderia ser locada a terceiros. Assim, em que pese a argumentação em sentido contrário da ré, evidente o dano material causado aos adquirentes, que se viram impedidos de dar destinação econômica ao imóvel pelo qual pagaram*” (Apelação nº 0198641-42.2011.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 26.05.2015).

Na mesma linha:

“A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes” (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Min. Sidnei Beneti, j. em 07.02.2012 pela 3ª T.).

O valor da indenização por lucros cessantes deve ser fixado em 0,5% do valor corrigido do imóvel, por mês de atraso, em conformidade com a jurisprudência consolidada deste Tribunal de Justiça.

Neste sentido:

“APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. INDENIZAÇÃO E TUTELA ANTECIPADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Sentença de parcial procedência. Insurgência das correqueridas MRV Engenharia e Parque Alabama. Preliminar de ilegitimidade passiva não acolhida, documentos acostados indicaram a participação dessas empresas na relação jurídica, tornando-as solidariamente responsáveis perante a consumidora (art. 7º, parágrafo único; arts. 18 e 19 do CDC). ATRASO NA ENTREGA. Inadimplência configurada. Cláusula contratual condicionava a

*entrega do imóvel à obtenção do financiamento da obra pela empreiteira, com prazo de 24 meses a partir de então. Abusividade deve ser reconhecida. Adequada a imposição, na sentença, de prazo final em novembro de 2014. Mora na entrega das chaves por 7 meses. Manutenção. Sentença mantida. **LUCROS CESSANTES. Súmula 162 do TJSP e IRDR 4 (Tema 5). Dano presumível, sendo desnecessária a discussão acerca da destinação que seria dada ao imóvel. Justo o patamar fixado em Primeiro Grau de 0,5% do valor corrigido do imóvel, por mês de atraso.** Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO (Original sem grifo, Apelação 1005193-29.2017.8.26.0019; Relator Des. SILVIA MARIA FACCHINA ESPÓSITO MARTINEZ; 10ª Câmara de Direito Privado; j. 28/05/2019)”.*

Além disso, esta Corte possui entendimento pacificado de que a taxa de evolução da obra, ou juros de obra, incidem apenas durante a fase de construção do imóvel. Assim, após o prazo de entrega das chaves, os valores cobrados pela instituição financeira e pagos pela adquirente deverão ser restituídos pela apelada, que deu causa à referida cobrança.

Nesse sentido é o entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça, tema 966, objeto do IRDR 0023203-35.2016.8.26.0000:

“É ilícito o repasse dos “juros de obra”, ou “juros de evolução de obra”, ou taxa de evolução da obra”, ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância.”

Destaca-se que a empresa ré tem legitimidade para responder pela indenização integral referente aos valores cobrados indevidamente a esse título, uma vez que, embora previstos no contrato de financiamento firmado com a instituição financeira, encontram fundamento no contrato originário de compra e venda, de maneira que envolvem a relação jurídica existente entre vendedora e compradora.

Ora, se a vendedora se obrigou a entregar o imóvel em certo prazo, todos os pagamentos de “juros de obra” arcados pela compradora, após esse prazo, decorrem unicamente do atraso da vendedora, que, conseqüentemente, deve ressarcir o valor arcado pela compradora, por força do artigo 389 Código Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Diante das razões expostas, julgo procedente a presente ação para condenar a ré ao pagamento de lucros cessantes, no valor mensal de 0,5% sobre o valor do imóvel, atualizado pela Tabela do TJ/SP, a partir de 30/09/2023 até a entrega das chaves, bem como ao pagamento dos valores relativos à taxa de evolução de obra, a partir de 30/09/2023 até a entrega das chaves. Os valores devidos deverão ser corrigidos pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Em razão da sucumbência, a ré arcará integralmente com as custas, despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da condenação, já considerando o trabalho realizado nesta fase recursal, nos termos do artigo 85, §11, do CPC.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários, tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Observo ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos alinhavados.

COELHO MENDES
Relator