



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294885

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000352-65.2023.8.26.0282, da Comarca de Itatiba, em que são apelantes PROMOVAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE05 LTDA e PROMOVAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, são apelados MERCIA DE SIQUEIRA RUELA (JUSTIÇA GRATUITA) e LUCAS HENRIQUE RUELA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

PEDRO BACCARAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO n.º 1000352-65.2023.8.26.0282

APELANTE: Promoval Empreendimentos e Participações Ltda. e
Promoval Empreendimentos Imobiliários Spe05 Ltda.

APELADOS: Mercia de Siqueira Ruela e Lucas Henrique Ruela

COMARCA: Itatiba – 2ª Vara Cível

Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega de imóvel. Alegação de caso fortuito ou força maior decorrente da pandemia de COVID-19 e entraves administrativos que não se sustentam. Aplicação da Súmula nº 161 do TJSP. Lucros cessantes devidos no percentual de 0,5% sobre o valor do contrato por mês de atraso, conforme Súmula nº 162 do TJSP. Restituição da taxa de evolução da obra durante o período de atraso também devida, conforme IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 (Tema nº 06) e REsp 1729593/SP. Recurso não provido.

VOTO n.º: 50.694

Trata-se de apelação interposta contra a sentença que julgou procedentes os pedidos indenizatórios. A magistrada, Doutora Fabiola Brito do Amaral, reconheceu o atraso das Rés para entregar o imóvel comprado pelos Autores. Condenou as Rés ao pagamento de 0,5% sobre o valor do contrato (R\$ 135.942,00), corrigido monetariamente por mês de atraso, de fevereiro de 2021 até junho de 2021, com correção a partir de cada mês de incidência e juros de 1% ao mês a partir da citação, à restituição aos Requerentes da taxa de evolução da obra paga de fevereiro de 2021 até junho de 2021, com correção a partir de cada

mês de incidência e juros de 1% ao mês a partir da citação e ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Sustentam as Apelantes, em síntese, que cumpriram todos os prazos contratados pela parte Apelada e que os atrasos ocorridos foram plenamente justificáveis. Afirmam que o contrato previa a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega, havendo cláusula expressa acerca da interrupção e prorrogação da obra em caso de guerra, revolução e epidemias que afetassem o desenvolvimento regular das obras, destacando a ocorrência da pandemia de COVID-19. Alegam, ainda, que o empreendimento não foi entregue antes pela inércia da Prefeitura de Itatiba na realização do asfalto, além da existência de decreto municipal suspendendo as atividades em decorrência da pandemia. Por fim, defendem que não são beneficiárias dos valores cobrados a título de juros de obra, sendo estes de responsabilidade do agente financiador - Caixa Econômica Federal. Pugnam pela reforma integral da sentença com o reconhecimento da total improcedência dos pedidos iniciais.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

Os Autores adquiriram das Rés a unidade imobiliária nº 31, setor A, do empreendimento Alpes Residencial, no Município de Itatiba, pelo valor de R\$ 135.942,00 (cento e trinta e cinco mil, novecentos e quarenta e dois reais).

Conforme o instrumento contratual firmado entre as partes, especificamente no item 7.1 do Quadro Resumo do Contrato, a entrega das chaves do imóvel estava prevista para "24 (vinte e quatro) meses a partir de 30 de julho de 2018, prorrogável por mais 180 (cento e oitenta) dias, podendo a VENDEDORA antecipar a data de entrega".

O prazo original para entrega do bem seria julho de 2020, que, considerando o período de tolerância de 180 dias previsto contratualmente, estender-se-ia até janeiro de 2021. Entretanto, é incontroverso que a efetiva entrega do imóvel ocorreu apenas em junho de 2021, ou seja, aproximadamente 5 meses após o término do prazo contratual, incluído o período de tolerância.

A relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo, submetendo-se, portanto, às disposições do Código de Defesa do Consumidor, em especial quanto à interpretação mais favorável ao consumidor e à responsabilidade objetiva do fornecedor.

A principal tese defensiva das Apelantes refere-se à existência de caso fortuito ou força maior decorrente da

pandemia de COVID-19, bem como à impossibilidade de conclusão das obras em razão de entraves administrativos junto à Prefeitura de Itatiba.

Contudo, tais argumentos não se sustentam diante do entendimento jurisprudencial consolidado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, cristalizado na Súmula nº 161: "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".

Embora a pandemia de COVID-19 tenha, de fato, causado transtornos significativos em diversos setores da economia, o setor da construção civil foi um dos menos afetados pelas restrições impostas, tendo sido considerado atividade essencial em muitos locais. Ademais, é importante observar que o prazo de 180 dias de tolerância já tem por finalidade justamente abarcar eventuais intercorrências e imprevistos que possam surgir durante o processo de construção.

A cláusula 4.6 do contrato, invocada pelas Recorrentes como justificativa para o atraso, que prevê a interrupção e prorrogação do prazo em casos como guerras, revoluções e epidemias, mostra-se abusiva à luz do Código de Defesa do Consumidor, por colocar o consumidor em desvantagem

exagerada (art. 51, IV, CDC). Tal cláusula transfere ao consumidor, parte mais vulnerável da relação, os riscos inerentes à atividade empresarial desenvolvida pelas Recorrentes.

Nesse sentido:

"APELAÇÃO - Compromisso de compra e venda - Lote - Ação de indenização por atraso na entrega do imóvel - Lucros cessantes e inversão de multa - Sentença de parcial procedência - Atraso na entrega reconhecido, com condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes - Apelante que nega a ocorrência de demora, alegando não ter exaurido o prazo previsto no art. 18, inciso V, da Lei 6.766/79 - Contrato que não fixou expressamente prazo para entrega do bem - Violação ao dever de informar - Prazo superior a 180 dias que não pode ser admitido, e muito menos presumido - Pandemia referente à Covid-19 - Tema inoponível aos consumidores/compradores lesados pela demora - Súmula 161 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Riscos que devem ser imputados exclusivamente aos vendedores/construtoras" (TJSP - Apelação Cível nº 1009428-60.2022.8.26.0602, 4ª Câmara de Direito Privado, rel. Enio Zuliani, j. 15.08.2024).

Configurado o atraso injustificado na entrega do imóvel, passa-se à análise dos pedidos indenizatórios formulados pelos Apelados.

Quanto aos lucros cessantes, o Tribunal de Justiça de São Paulo firmou entendimento sumulado no sentido de 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 nº 162).

A jurisprudência consolidada do E. Tribunal de Justiça de São Paulo tem fixado o valor dos lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, percentual este que se mostra razoável e adequado ao caso concreto. Assim, correta a sentença ao condenar as Recorrentes ao pagamento de indenização por lucros cessantes no importe de 0,5% sobre o valor do contrato (R\$ 135.942,00), corrigido monetariamente por mês de atraso, de fevereiro de 2021 até junho de 2021.

Quanto ao ressarcimento dos valores pagos a título de juros de obra ou taxa de evolução da obra, o Tribunal de Justiça de São Paulo, ao apreciar o IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 (Tema nº 06), fixou a tese de que *"É ilícito o repasse dos 'juros de obra', ou 'juros de evolução da 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"*.

Tal entendimento foi posteriormente confirmado pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1729593/SP, onde se firmou a tese 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"*.

Não prospera o argumento das Recorrentes de que não seriam responsáveis pelos juros de obra por serem estes cobrados pela Caixa Econômica Federal porque, conforme bem pontuado na sentença, não se está questionando a validade da cobrança em si, mas sim a responsabilidade pelo seu pagamento durante o período de atraso na entrega da obra, que se deu por culpa exclusiva das Recorrentes.

Havendo nexos causal entre o inadimplemento contratual das Recorrentes (atraso na entrega) e o dano experimentado pelos Recorridos (pagamento de juros de obra por período superior ao contratualmente previsto), impõe-se o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil.

Assim, correta a sentença ao condenar as Recorrentes à restituição aos Recorridos da taxa de evolução da obra paga de fevereiro de 2021 até junho de 2021.

Ante ao exposto, nega-se provimento ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso, com elevação dos honorários advocatícios para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §11 do CPC.

Pedro Baccarat

Relator