



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000298705

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006043-33.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA, é apelada CLAUDIA GONZALES DE LIMA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 32ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1006043-33.2024.8.26.0506

Apelantes: Santa Iria Loteamento Ltda e Casasmais Santa Iria Incorporações Ltda

Apelado: Claudia Gonzales de Lima

Comarca: Ribeirão Preto

Voto nº 23.289

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Autora que promoveu ação, aduzindo que houve atraso na entrega do imóvel - Pretensão ao ressarcimento de lucros cessantes – Sentença que condenou as rés ao pagamento de lucros cessantes à autora, no valor equivalente a 1% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, bem como a restituir os juros de obra dela cobrados após o vencimento do prazo previsto para entrega, com substituição do índice de correção contratual (INCC pelo IPCA) – Insurgência das rés – Acolhimento em parte - Atraso injustificado na entrega do imóvel que restou configurado – Contrato que, embora tenha previsto data certa para entrega, não estabeleceu, expressamente, o prazo de tolerância de 180 dias - Inadmissibilidade - Cláusula genérica que acarreta incerteza sobre a data certa de entrega, em caso de prorrogação do prazo - Interpretação que deve favorecer o consumidor adquirente - Aplicação da tese jurídica do tema 02 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, deste E. TJSP, e tema 996 do C. STJ - Pandemia por COVID-19 e entraves burocráticos que, ademais, não constituem caso fortuito ou força maior – Súmulas 160, 161 e 164 deste E. Tribunal - Lucros cessantes devidos pela privação de uso - Irrelevância da finalidade do negócio - Inteligência da Súmula 162 deste E. Tribunal – Lucros cessantes que devem ser fixados em 0,5% do valor do contrato por mês de atraso, de acordo com os parâmetros deste E. Tribunal de Justiça em casos semelhantes – Sentença reformada neste ponto. Juros de obra – Possibilidade de cobrança, durante o prazo convencionado para a entrega do imóvel, tornando-se ilícito o repasse, apenas em caso de mora da construtora – Hipótese em que houve atraso na entrega – Juros de obra que não eram devidos no período de atraso. Substituição do INCC como índice de correção monetária, durante o período da mora, pelo IPCA que se afigura acertada - Tema 996 do C. STJ - Recurso parcialmente provido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 310/316, cujo relatório se

adota, que julgou parcialmente procedente o pedido formulado na inicial, para “condenar as rés a pagarem a autora indenização por lucros cessantes e restituírem os juros de obra dela cobrados após o vencimento do prazo previsto para entrega, com substituição do índice de correção contratual, tudo a ser apurado na forma elencada na fundamentação, prejudicada a tutela de urgência postulada. Sendo mínimo o decaimento da autora, arcarão as rés com o pagamento das custas e despesas processuais, atualizadas do desembolso, além de honorários advocatícios do patrono do primeiro, que fixo em 10% (dez por cento) do valor objeto da condenação, atualizado.”

A autora ajuizou a demanda alegando que celebrou contrato particular de promessa de compra e venda com a ré, para aquisição do lote descrito na inicial. Aduz que, nos termos das cláusulas “5 e 5.1 do quadro resumo do contrato, o prazo de entrega do imóvel seria 30/09/2023, SEM QUALQUER PREVISÃO LEGAL DE EXPRESSA, PREVISTA E INTELÍGIVEL DE PRORROGAÇÃO conforme determinado por Súmulas 996 do STJ e IRDR do TJSP, isto é, não há no contrato a previsão EXPRESSA de mais 180 dias do prazo de prorrogação, logo o prazo final é 30/09/2023.” Assim, verifica-se a abusividade e a consequente nulidade da cláusula 5.1 “que diz que o prazo poderá ser prorrogado em caso fortuito e que a requerida ainda iria comunicar a parte Autora do novo prazo para entrega da obra.” Além disso, apesar de a obra estar em atraso desde 01 de outubro de 2023, a ré ainda continua cobrar os juros de obra, sendo que, ultrapassado o período de tolerância, a cobrança é manifestamente indevida e deve ser ressarcida. Diante disso, requereu “seja a presente demanda julgada TOTALMENTE PROCEDENTE para: 1. DECLARAR a inexigibilidade dos juros de obra vencidos após 01 de outubro de 2023; 2. CONDENAR a Requerida a assumir os pagamentos de juros de obra nos meses de outubro, novembro, dezembro de 2023, janeiro e fevereiro de 2024, no valor de R\$5.159,33 (cinco mil cento e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos). 3. CONDENAR a Requerida a restituir em favor da parte Autora, a título de juros de obra cobrados após esgotado o prazo para a entrega do imóvel em 30 de setembro de 2023; 4. CONDENAR a Requerida a indenizar o Requerente a título de lucros cessantes que deverão ser arbitrados em 1,0% (um por cento) do valor

atualizado do que já foi pago por mês de atraso conforme artigo 43-A §2º, da Nova Lei nº 13.786, até a efetiva entrega das chaves, atualmente em R\$ 9.941,75 (nove mil novecentos e quarenta e um e setenta e cinco centavos), devendo ser atualizados em sede de liquidação de sentença.”

Irresignadas com a r. sentença, as rés apelaram (fls. 319 e ss.), alegando que “Conforme contrato de financiamento firmado entre a apelada e a Caixa Econômica Federal, o prazo para entrega da obra estava previsto para 11/12/2023 (...) O mesmo contrato, em sua cláusula 15 e 15.1.1., estipula que o prazo pode ser prorrogado quando restar comprovado caso fortuito ou força maior e que a construtora ainda dispõe de 60 dias para a entrega das unidades. Esses fatos, por si só, afastam a alegação de que as apelantes estão em mora (...) Assim, conforme termo anexo, o imóvel foi entregue em 28/03/2024, ou seja, dentro do prazo contratualmente previsto.” Aduz que, “Ao assinar o contrato de financiamento, a apelada concordou com todas as condições lá postas e isso inclui o prazo para entrega do imóvel.” Argumenta que “ainda que se admita o prazo previsto no contrato de compra e venda, deve ser considerado o prazo de tolerância de 180 dias, prática comum no mercado imobiliário com ratificação jurisprudencial. Esse prazo de tolerância passou a ser admitido como necessário para superação de eventuais intercorrências na realização do empreendimento, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratempos. Assim, a complexidade do negócio justifica a adoção do prazo de tolerância (...) Com isso, a entrega do imóvel em até 180 dias da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, não dá causa à resolução do contrato nem enseja o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador. Dessa forma, além de não ter extrapolado o prazo de 180 dias, o contrato firmado entre as partes também previu a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega da obra em razão de caso fortuito e força maior, tais como medidas judiciais ou administrativas, estabelecendo que a construtora deve comunicar os compradores acerca do novo prazo de conclusão.” Acrescentam que “Também contrariando o entendimento do magistrado, o caso fortuito e a força representados pela pandemia do Covid-19 configuram excludente de responsabilidade civil. A questão, inclusive, dispensa

ilações. É inquestionável que as apelantes foram prejudicadas com o surgimento da pandemia causada pelo coronavírus (Covid-19), que impactou consubstancialmente no regular andamento e desenvolvimento da obra. Ainda que as atividades inerentes à construção civil tenham sido mantidas no período de isolamento social, as apelantes tiveram que lidar com outros diversos fatores atípicos e impossíveis de se evitar ou impedir, como, por exemplo, a ausência de condições operacionais, falta de matéria-prima, materiais, insumos, escassez de mão de obra, suspensão da circulação de pessoas, fábricas com atividades suspensas, aumento demasiado dos materiais de construção.” Assim, a pandemia por Covid-19 deve ser considerada como fortuito externo. “Diante de tudo isso, contrariando o entendimento do magistrado, não há que se falar em atraso na entrega do imóvel, o que, via de consequência, desautoriza a concessão dos lucros cessantes e restituição dos juros de obra, sendo necessária a reforma da sentença.” Ressaltam que, caso se entenda “pela manutenção da sentença, o que se admite apenas a título argumentativo, as apelantes requerem a aplicação de 0,5% sobre o valor efetivamente pago às apelantes, seguindo o entendimento jurisprudencial que se mostra razoável e proporcional à realidade do mercado imobiliário.” Alegam, ainda, que “não podem responder por qualquer suposta cobrança ou irregularidade quanto às cobranças dos juros de obra. Isso porque, conforme exposto em sede de contestação, as apelantes não têm qualquer poder ou influência sobre as cobranças dos juros de obra, vez que tal encargo advém de cláusula contratual estabelecida entre a apelada e a instituição financeira, que no caso é a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (...) Logo, as apelantes não podem ser responsabilizadas por cobranças realizadas por terceiros e por contrato em que não possuem a menor ingerência! E, por outro lado, a Caixa Econômica Federal também não pode sofrer os efeitos de um processo do qual não é sequer parte.” Além disso, “não há qualquer ilicitude no repasse aos adquirentes de unidades futuras dos denominados “juros de obra” ou “juros de evolução de obra” ou “taxa de evolução de obra” durante o período acordado pelas partes no contrato de construção do empreendimento imobiliário.” Por fim, alegam que “A sentença também merece reforma em razão da impossibilidade de alteração do índice de correção monetária do INCC pelo IPCA após a data limite para a entrega das

chaves. Tal como disposto pela própria apelada, o índice de correção a ser aplicado durante o período compreendido desde o mês do contrato até o mês de emissão do Habite-se é o INCC – Índice Nacional de Custo da Construção (...) Ou seja, o INCC é o índice legalmente previsto para aplicação durante o período de obras. Logo, até que haja a expedição do Habite-se deve ser respeitada a previsão contratual e ser aplicado o INCC sobre a correção de valores, mesmo que para fins indenizatórios. Como no caso já houve a expedição do Habite-se em 09/02/2024, esse é o índice que deve ser aplicado até esse período e conforme a previsão contratual.” Pleiteiam a reforma da sentença.

O recurso foi processado, com a apresentação de contrarrazões às fls. 338 e ss.

É o relatório.

O atraso na entrega do imóvel restou incontroverso.

De início, consigna-se que o contrato celebrado entre as partes é regido pelo Código do Consumidor, cujo art. 51, IV, veda o estabelecimento de cláusulas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada. O par. 1º, II, do art. 51, dispõe que se presume exagerada a vantagem que restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato. Além disso, em entendimento firmado no julgamento do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 deste E. Tribunal de Justiça, tema 02, foi aprovada a seguinte tese: *“Na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma clara e inteligível o prazo certo para a formação do grupo de adquirentes e para a entrega do imóvel”*. No mesmo sentido, ainda, as teses fixadas no tema 996 do STJ:

“As teses firmadas, para os fins do artigo 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, foram as seguintes:

1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá

estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância;

1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3. 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.

1.4. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.”

Diante dos termos dos precedentes vinculantes, é indispensável que o consumidor, quando da celebração do contrato, possa ter conhecimento da data certa de entrega.

No caso dos autos, o contrato previu data certa para entrega (30/09/2023), mas inseriu, na avença, cláusula contratual estabelecendo prorrogação, sem fixar prazo definido, conforme se verifica da cláusula 5.1 (fls. 57), que dispõe que: “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.”

Ocorre que, pela validade da cláusula, este Egrégio Tribunal aprovou a Súmula nº 164 que dita: *“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.”*

Assim, não há como se considerar válida, a cláusula que estabelece o prazo de tolerância, ante a ausência de previsão contratual específica. Isso porque, em caso de prorrogação, o consumidor não terá como antever a data prevista para a entrega, e o prazo não será certo, como determinam os precedentes vinculantes, possibilitando a alteração do prazo de entrega por ato unilateral da vendedora, o que acarreta desvantagem exagerada aos consumidores, em nítida violação do art. 51 do CDC.

Como restou consignado pelo magistrado *a quo*, “(...) Cumpre salientar que a jurisprudência do C. TJSP firmou entendimento no IRDR nº 4, Tese 01, de que não há ilegalidade ou abusividade em cláusulas que determinem um período de tolerância de até 180 dias para a entrega de imóveis em construção, mas é essencial destacar que tais disposições devem ser explícitas, claras e compreensíveis no contrato (...) Assim, a data limite está estabelecida na avença (Cláusula 5ª) e poderia ser prorrogada diante dos eventos descritos na cláusula 5.1, haja fortuito externo/evento de força maior ou não, conforme a previsão da citada Súmula nº 164, de sorte que inexistente nulidade a ser declarada. Não obstante, as rés não consignaram expressamente no contrato a possibilidade de prorrogação por 180 dias, de modo que não lhes é dado invocar tal prazo em benefício próprio nesta ação, mormente com base no entendimento anteriormente citado, pois em tais circunstâncias exige-se que referido prazo conste de cláusula expressa e clara do contrato, o que não ocorreu.”

As rés ainda alegam haver razões notórias e de conhecimento geral (pandemia por COVID-19), que impactaram o andamento das obras, e ensejaram o atraso no término do empreendimento.

A alegação das rés, totalmente genérica, de que o atraso foi reflexo da pandemia de COVID-19, contraria fatos notórios.

Isso porque, embora os efeitos da Pandemia sejam incontroversos e tenham atingido a maior parte da população, os serviços prestados pela ré, relativos a construção civil, foram considerados essenciais pelo artigo 3º, § 1º, inciso LIV, do revogado Decreto Federal nº 10.282/2020, constituindo um dos poucos serviços que continuaram a ser desempenhados, mesmo durante o período de medidas restritivas, o que afasta a configuração de caso fortuito ou força maior, previstos no artigo 393 do CC.

Além disso, nos termos da Súmula 161 deste E. Tribunal de Justiça, *“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”*.

Já problemas na contratação de mão-de-obra ou parceiros, além da culpa *in eligendo*, é fortuito interno, risco decorrente da atividade empresarial desempenhada pelas rés. Portanto, totalmente descabidas tais alegações.

Nesse sentido, já decidiu este E. Tribunal:

“Apelação. Ação de obrigação de fazer C.C. Indenizatória. Atraso na entrega de chaves. Sentença de procedência parcial Insurgência de ambas as partes Pandemia de COVID-19 que paralisou a construção civil apenas por cerca de 1 mês Fato que não explica o atraso de mais de 1 ano na entrega de chaves Desentendimento com outros fornecedores que é fortuito interno Multa reversa Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes Danos morais incabíveis Mero inadimplemento Sentença mantida Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1003962-22.2022.8.26.0526; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Salto - 3ª Vara; Data do Julgamento: 04/04/2024; Data de Registro: 05/04/2024)

Assim, restou configurado o atraso injustificado na entrega da unidade, por culpa da alienante. No caso dos autos, como não foi fixada, no contrato celebrado entre as partes, data limite para o prazo de tolerância, a interpretação deve ser feita,

então, de forma mais favorável ao consumidor, como o fez a r. sentença.

Assim, uma vez tendo ocorrido atraso injustificado na entrega da obra, a autora faz jus aos lucros cessantes, como reconhecido na r. sentença, já que ficou privada injustamente da posse do bem. O prejuízo é presumido, e independe da comprovação da finalidade do negócio, como resulta da Súmula 162 desta E. Corte:

“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”.

Contudo, o valor fixado na r. sentença, a título de lucros cessantes, de 1% “do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, contratual do imóvel, por mês de atraso”, afigura-se, de fato, inadequado, tendo em vista o valor que vem sendo fixado por este E. Tribunal, em casos semelhantes, de atraso indevido na entrega do imóvel, que é de 0,5% do valor contratual do imóvel, por mês de atraso.

O valor deve ser corrigido desde os vencimentos, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

Os juros contratuais de fase de obra consistem em juros remuneratórios sobre o empréstimo que a construtora faz com a instituição financeira e transfere ao comprador, calculados sobre os repasses dos recursos financeiros pelo banco à construtora, cujos pagamentos não são amortizados do saldo devedor.

Os juros de obra podem ser cobrados até a entrega das chaves, desde que não haja mora da construtora. Depois da conclusão da obra, ou do prazo previsto para tanto, já considerada a cláusula de tolerância, o repasse não é mais devido.

Os juros de obra, ou taxa de evolução da obra, só podem ser cobrados, portanto, até a data prevista para a entrega do imóvel. Se as rés deram causa ao atraso, devem reembolsar a autora dos valores que ela teve que pagar a esse título, durante o período da mora.

A ilicitude do repasse dos juros ainda foi decidida no IRDR no. 0023203.35.2016.8.26.0000, julgado em 31 de agosto de 2017, por este Tribunal (tema 06), no qual se decidiu:

“TEMA 06: É ilícito o repasse dos juros de obra ou juros de evolução da obra, após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves de unidade autônoma, incluído o período de tolerância. Tese jurídica proposta pelo Relator e aprovada por unanimidade: “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”.

No presente caso, verificou-se o atraso na entrega do imóvel, razão pela qual os valores pagos a título de juros de obra pela autora, após a entrega das chaves, devem ser restituídos a ela.

Por fim, com relação à substituição do INCC, pelo IPCA, determinada na r. sentença, tem-se que, conquanto devida a atualização monetária do saldo devedor, por constituir mera recomposição do valor financeiro, nessa correção não pode ser incluído o índice mais oneroso ao consumidor durante período de mora causado pela fornecedora do produto.

Nesse sentido, deve ser observado o precedente vinculante sedimentado no Tema nº 966 de recursos afetados ao rito repetitivo do C. STJ: *“O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.”*

O INCC é o índice que reflete os reajustes de preço da construção civil. Assim, ele não pode ser aplicado depois de vencido o prazo previsto para o término da construção. Finalizada a construção, ou o prazo estabelecido para que ela se finalizasse, ele se torna inaplicável, isso porque a incidência do INCC após esse prazo transferiria ao consumidor o ônus do atraso da promitente vendedora, que

acaba por ter seu saldo devedor corrigido por índice normalmente fixado em patamares superiores aos demais, por período mais longo que o contratualmente avençado.

Nesse sentido, já se posicionou o C. Superior Tribunal de Justiça:

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. APLICAÇÃO DO INCC TÃO SOMENTE ATÉ A DATA PREVISTA PARA A CONCLUSÃO DA OBRA. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. “É devida a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor de imóvel comprado na planta durante a mora da construtora, porque apenas recompõe o valor da moeda, sem representar vantagem à parte inadimplente”. Precedente: AgInt no AREsp 677.950/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, j. 14/3/2017, DJe de 20/3/2017. 3. Consoante o entendimento desta Corte, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra. Precedentes. 4. Estando o acórdão recorrido em plena consonância com a jurisprudência dominante desta Corte, incide, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema. 5. Agravo Interno não provido.” (STJ; AgInt no REsp 1963388/RJ; Relator (a): Ministro Moura Ribeiro; Terceira Turma; DJe de 23/02/2022).

Nesse sentido, acerca das questões relativas ao atraso na entrega do imóvel, percentual dos lucros cessantes, juros de obra e substituição do INCC pelo IPCA, já

decidiu esta E. 32ª Câmara:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – JUSTIFICATIVA BASEADA EM ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR EM RAZÃO DA PANDEMIA DA COVID-19 – DESCABIMENTO – APLICAÇÃO DA SÚMULA 161 DESTE TRIBUNAL – PRETENSÃO AO RECEBIMENTO DE LUCROS CESSANTES – POSSIBILIDADE – PREJUÍZO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR PRESUMIDO (SÚMULA 162 DESTA CORTE) – JUROS DE OBRA – VERBA QUE, DECORRIDO O PRAZO PREVISTO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL, CONSIDERADA A TOLERÂNCIA, DEIXA DE SER EXIGÍVEL DO PROMISSÁRIO COMPRADOR – LEGITIMIDADE DA RÉ PARA RESPONDER PELO RESSARCIMENTO DOS JUROS DE OBRA, POIS FOI SUA MORA QUE ENSEJOU A COBRANÇA EFETUADA PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ALÉM DO PRAZO EM QUE ESSA VERBA ERA EXIGÍVEL DO CONSUMIDOR – DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO – INDENIZAÇÃO INDEVIDA – SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÕES DESPROVIDAS.” (Apelação 1000855-55.2024.8.26.0281; Relator(a): Andrade Neto; Comarca: Itatiba; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 20/02/2025; Data de publicação: 20/02/2025)

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Ação de indenização por danos materiais julgada procedente – Responsabilidade solidária da proprietária do imóvel que se vinculou ao financiamento contraído para o empreendimento -Prazo de prescrição que deve ser contado da data em que as chaves do imóvel deveriam ter sido entregues, já que o fato constitutivo do direito dos autores é o atraso por parte da construtora – Prevalece a prescrição decenal – Constatação de atraso na entrega da obra, mesmo em se considerando o prazo de tolerância de 180 dias – Impossibilidade de se aceitar cláusula contratual que determina que as chaves sejam entregues após a formalização de eventual financiamento bancário – Descabimento de se condicionar a entrega das chaves à liberação da documentação aos adquirentes – Lucros cessantes devidos – Taxa de

evolução da obra que deve ser suportada pela ré – Valor da indenização por danos materiais que corresponde a 0,5% do valor do imóvel, por mês de atraso na entrega – Sentença mantida – Recurso improvido.” (Apelação 1001032-09.2021.8.26.0286; Relator(a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Comarca: Itu; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 05/02/2025; Data de publicação: 05/02/2025)

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM PERDAS E DANOS – PRESCRIÇÃO – INOCORRÊNCIA – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – RECONHECIMENTO – NULIDADE DA DISPOSIÇÃO CONTRATUAL QUE VINCULA O PRAZO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL À CONCESSÃO DO FINANCIAMENTO – JUROS DE OBRA – VERBA QUE, DECORRIDO O PRAZO PREVISTO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL, CONSIDERADA A TOLERÂNCIA, DEIXA DE SER EXIGÍVEL DOS PROMISSÁRIOS COMPRADORES – LEGITIMIDADE DAS RÉS PARA RESPONDER PELO RESSARCIMENTO DOS JUROS DE OBRA, POIS FOI A MORA DELAS QUE ENSEJOU A COBRANÇA EFETUADA PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ALÉM DO PRAZO EM QUE ESSA VERBA ERA EXIGÍVEL DO CONSUMIDOR – LUCROS CESSANTES DEVIDOS NO MONTANTE CORRESPONDENTE A 0,5% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO – ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR PELO INCC – ÍNDICE INAPLICÁVEL NO PERÍODO DE MORA DA CONSTRUTORA – SUBSTITUIÇÃO PELO IPCA, SALVO SE MAIS GRAVOSO AO CONSUMIDOR – PRECEDENTE DO STJ (TEMA 996 DOS RECURSOS REPETITIVOS) – DANO MORAL – CARACTERIZAÇÃO – ATRASO INJUSTIFICADO DE MAIS DE DOIS ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL – CONDUTA CAUSADORA DE LESÃO A DIREITO DA PERSONALIDADE. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.” (Apelação 1007233-44.2022.8.26.0007; Relator(a): Andrade Neto; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 17/04/2023; Data de publicação: 17/04/2023)

Assim, é caso de se acolher, em parte, o recurso da ré, apenas quanto ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

percentual dos lucros cessantes.

A despeito do parcial provimento do recurso, a sucumbência das rés permanece bem maior, razão pela qual fica mantida a distribuição das verbas de sucumbência, fixadas na r. sentença.

Isto posto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator