



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298546

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1025723-09.2023.8.26.0451/50000, da Comarca de Piracicaba, em que é embargante DIEGO CARLOS MULLER LALLANA, é embargado CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Acolheram os embargos de declaração e DERAM provimento ao recurso de apelação do Autor. V. U. , de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32695

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº: 1025723-09.2023.8.26.0451/50000

EMBARGANTE: DIEGO CARLOS MULLER LALLANA

EMBARGADA: CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

COMARCA: PIRACICABA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONTRADIÇÃO.

*Constatação. Recolhimento do preparo recursal que se operou de modo escorreito, considerado o proveito econômico pretendido com a interposição do recurso. Acolhimento dos embargos para se conhecer o recurso de apelação interposto pelo autor. **EMBARGOS ACOLHIDOS.***

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. Pretensão deduzida pelo comprador, em virtude de suposto atraso na entrega do imóvel. Pretensão, ainda, de devolução das quantias pagas a título de despesa de atribuição de unidade/registro de cartório e taxa de assessoria técnico-imobiliária. Procedência parcial em primeiro grau. Insurgência de ambas as partes. **RECURSO DE APELAÇÃO DO AUTOR. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL.**

*Ocorrência. Considerar a data de entrega da obra como aquela que constou do contrato de financiamento junto ao agente financeiro é cláusula abusiva, pois acarretaria desequilíbrio contratual, nos termos do inciso IV, do art. 51, do Código de Defesa do Consumidor. **PRAZO DE TOLERÂNCIA.** Prazo máximo de 180 dias. Abusividade da disposição em sentido diverso. Precedentes do E. TJSP. Inadmissão de outros acréscimos. **JUROS DE OBRA.** Os adquirentes fazem jus à restituição dos valores pagos a título de juros de obra durante o período de mora da incorporadora. **LUCROS CESSANTES.** Existência. Indenização inafastável pelo período em que o adquirente ficou privado do uso do bem. **MULTA CONTRATUAL.** Exigibilidade. Caso concreto em que a multa, por incidir uma única vez, é incompatível com o valor da*

indenização devida por diversos meses de atraso. Viabilidade de cumulação com os lucros cessantes (Tema 970 do E. STJ).
SUCUMBÊNCIA. *Imposição exclusiva em desfavor da parte ré.*
RECURSO DO AUTOR PROVIDO.

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o v. acórdão de fls. 313/323, o qual não conheceu o recurso de apelação interposto pelo autor, ora embargante, em virtude da deserção, e negou provimento ao recurso de apelação interposto pelo ora embargado.

Embarga o autor alegando, em síntese, que o v. acórdão padece do que qualificou como omissão, porque i) o cálculo elaborado pela z. Serventia foi equivocado, haja vista que não houve devolução da matéria em relação à taxa SATI, de forma que não houve recolhimento a menor por parte do apelante, mas sim, a maior; ii) houve indisponibilidade nos serviços do portal E-SAJ nos dias 10.02.2025 e 11.02.2025, razão pela qual os patronos teriam deixado de receber a publicação do despacho; e iii) ainda que se entenda que o cálculo elaborado pela z. Serventia era correto, o valor de R\$ 3,15 é ínfimo, não sendo razoável inadmitir o recurso pela falta de complementação. Busca a reforma do *decisum*.

Recurso processado, com manifestação da parte embargada a fls. 13/16.

Tempestivo e isento de preparo.

É o relatório.

Os embargos de declaração têm seus contornos definidos no artigo 1022 do Código de Processo Civil/2015. O pressuposto de admissibilidade dessa espécie de recurso é a existência de obscuridade ou contradição na

decisão; de omissão de algum ponto sobre que devia pronunciar-se o juiz ou tribunal, ou erro material.

In casu, razão assiste ao embargante.

Conforme se extrai, de fato, houve erro no cálculo elaborado pela z. Serventia do primeiro grau de jurisdição (fls. 308).

A despeito de o valor da causa ser de R\$ 24.794,45 (fls. 24), o pleito relativo à taxa SATI não foi objeto de irresignação no recurso.

Assim, considerando o proveito econômico pretendido com a interposição do recurso, deve-se admitir que, com o pagamento de R\$ 953,46 comprovado a fls. 298/299, o preparo recursal foi integralizado.

Desta forma, de rigor o conhecimento do recurso de apelação interposto pelo autor. De modo que esta decisão passa a integrar aquela de fls. 313/323.

Passo à análise do apelo interposto pelo autor.

O autor apelou a fls. 283/297 aduzindo, em síntese, que a r. sentença foi prolatada em dissonância ao entendimento exarado pelo C. STJ no julgamento do Tema Repetitivo nº 996. Afirmou que a entrega do imóvel estava prevista para 24 meses após o início das obras, prazo este que, acrescido da tolerância de 180 dias, deveria ter se dado até 23.08.2023. Ocorre que, o D. Magistrado entendeu que valeria a data de entrega prevista no contrato de financiamento celebrado junto à Caixa Econômica Federal, o que não se pode admitir. Alega que, de qualquer forma, houve o atraso na entrega do imóvel, pois o contrato de financiamento previa que a entrega deveria ocorrer impreterivelmente até 19.06.2023, sem previsão de qualquer acréscimo de prazo de tolerância. Isto

é, o D. Juízo *a quo* concedeu prazo de tolerância inexistente, acrescentando ao contrato de financiamento hipótese inexistente. Havendo o atraso na entrega das chaves, a ré deve ser condenada ao pagamento de lucros cessantes, multa contratual e à restituição dos valores pagos a título de juros de obra. Busca a reforma da r. sentença.

Consta da exordial que, em 24.02.2021, as partes celebraram compromisso de compra e venda para aquisição do apartamento de nº 41, bloco 05, do empreendimento Residencial Reserva Taquaral, localizado em Piracicaba/SP (fls. 27/57).

Segundo o adquirente, o prazo acordado para a entrega das chaves se findava em 24.02.2023, prorrogando-se até 23.08.2023, considerada a tolerância de 180 dias; todavia, não foi cumprido pela incorporadora, o que deu azo ao ajuizamento da demanda.

Sustentou, ainda, que houve a cobrança indevida de despesas com a atribuição da unidade/taxa de assessoria técnico imobiliária, no valor de R\$ 2.940,00.

Requeru fosse declarado o atraso na entrega do imóvel e a condenação da ré: i) ao pagamento dos lucros cessantes, no valor de R\$2.944,24 por mês de atraso, totalizando R\$11.776,96; ii) ao pagamento da multa contratual, no valor de R\$5.888,48; iii) à restituição dos valores pagos à título de juros de obra, no valor de R\$ 3.271,35, com a declaração da inexigibilidade de débitos futuros a esse título, até a entrega efetiva das chaves; e, por fim, iv) à devolução dos valores pagos à título de despesa de atribuição de unidade/registro de cartório e taxa de assessoria técnico-imobiliária, no importe de R\$ 2.940,00.

Regularmente processado o feito, a ação foi julgada parcialmente procedente, apenas para condenar a parte ré a pagar R\$1.734,26

referente à taxa SATI, com os acréscimos legais. Contra essa r. sentença se insurgiram ambas as partes.

Pois bem. Respeitado o entendimento do I. Magistrado *a quo*, entendo que a demanda merece solução diversa. Vejamos:

ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO.

Com efeito, o compromisso de compra e venda celebrado pelas partes previu que o prazo para entrega do imóvel era de 24 meses, contados a partir do início das obras do empreendimento, sendo admitido prazo de tolerância de 180 dias (Cláusula VI – fls. 31).

A Cláusula VI.I, por sua vez, previu que *“para o início das obras deverá ser superado os seguintes eventos, iniciando-se a contagem de prazo à partir daquele que ocorrer por último: (i) comercialização/venda de mais de 30% (trinta por cento) das Unidades Autônomas do empreendimento imobiliário em questão; (ii) registro no competente cartório do instrumento contratual necessário para Abertura de Crédito, a ser firmado entre a VENDEDORA e a Instituição Financeira, bem como o registro das garantias necessárias inerentes ao referido instrumento; e (iii) liberação de alvarás e autorizações de execução pela municipalidade local.”* (g.n.) (fls. 31).

Isto é, o termo inicial (e, consequentemente, o final) foi condicionado a eventos futuros, dentre eles, o registro do contrato de financiamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Assim, a data para conclusão do empreendimento ficaria ao alvedrio de instituição financeira que não participou do contrato principal, em flagrante violação às normas protetivas de consumo que regem a relação *sub judice*.

Confirmam-se precedentes do E. TJSP:

*VOTO Nº 31951 REPARAÇÃO DE DANOS. Contratos de compromisso de compra e venda de imóveis a serem construídos e entregues em data futura. Atraso na entrega das unidades. Ocorrência. **Abusividade da cláusula que condiciona o início da contagem do prazo de entrega à assinatura dos contratos de financiamento, que deve correr a partir da celebração dos contratos originais (...)** (TJSP, Apelação nº 1013237-22.2016.8.26.0100, Rel. Des. Tasso Duarte de Melo, 12ª Câmara de Direito Privado, j. 15/07/2020) (g.n.)*

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Alegação de inexigibilidade de débitos cobrados a título de "juros contratuais de fase de obras". Sentença de improcedência. Inequívoco atraso na entrega do empreendimento. **Abusiva a cláusula que prevê o prazo de entrega em 30 meses contados da data da assinatura do contrato de financiamento. Afronta ao quanto decidido em recente julgamento sob a sistemática dos recursos repetitivos, Recurso Especial nº 1.729.593/SP (tese 1.1 - Tema 996 STJ) que determina que o contrato deverá estabelecer de forma clara e expressa o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não pode estar vinculado à concessão do financiamento. Termo inicial a partir da data da formalização do contrato de promessa de compra e venda, admitida a tolerância de 180 dias. (...)***

(TJSP, Apelação nº 1000187-48.2019.8.26.0576, Rel. Des. Beretta da Silveira, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 14/07/2020) (g.n.)

*INDENIZAÇÃO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Abusividade da cláusula contratual que estabelece o prazo de 25 meses a partir do registro do contrato de financiamento da construção celebrado entre a MRV e o Banco do Brasil - **Prazo para a entrega do imóvel que não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância - Tese consolidada pelo c. STJ no Resp nº 1.729.593, julgado pelo rito dos recursos repetitivos - Na ausência de termo final específico, deve prevalecer o prazo de 24 meses previsto no contrato de financiamento a partir da assinatura, conforme o próprio autor considerou na petição inicial - Prazo de tolerância que não é abusivo, nos termos da Súmula 164 do TJSP – (...)** (TJSP, Apelação nº 1006307-34.2016.8.26.0602, Rel. Des. Angela Lopes, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 06/07/2020) (g.n.)*

Deve prevalecer, portanto, como termo inicial, a assinatura do compromisso de compra e venda, que se deu em 24.02.2021 (fls. 27/57).

Assim, tem-se que o empreendimento deveria ser finalizado até 24.02.2023, ou, no mais tardar, em 23.08.2023, considerando o acréscimo do

prazo de tolerância de 180 dias corridos.

Não se desconhece que, no contrato de financiamento celebrado junto à Caixa Econômica Federal, constou como termo final para a entrega da construção o dia 19.06.2023 (fls. 59).

Tal prazo, todavia, não deve ser considerado, devendo ser rejeitada a alegação da ré de que *“houve novação dos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, com o advento do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, mediante o qual estipulou-se uma nova data para a conclusão das obras”* (fls. 306).

Ora, considerar a data de entrega da obra aquela do contrato de financiamento junto ao agente financeiro é abusivo, pois acarretaria desequilíbrio contratual, nos termos do inciso IV, do art. 51, do Código de Defesa do Consumidor.

Não fosse o bastante, o prazo fixado no contrato de financiamento vincula apenas a instituição financeira e o financiado, não podendo ser aproveitado pela construtora, que não possui nenhuma relação com o agente financeiro.

Sabe-se que as construtoras, com o objetivo de venda e atração de consumidores, fazem promessas de entregas em datas que sabem, previamente, que não irão conseguir cumprir.

Inclusive, justificam o atraso ao argumento da incidência de fatores externos – entraves administrativos, fatores climáticos, escassez de mão de obra qualificada etc. –, fatos esses que, como sabido, não constituem fortuito externo, pois inerentes à atividade empresarial.

Justamente para permitir fazer frente a eventuais percalços, o

que se afigura razoável, admite-se somente o prazo de tolerância de 180 dias previsto no compromisso firmado pelas partes, ao cabo do qual resta caracterizada a mora da vendedora.

Aliás, este C. Tribunal tem entendimento sumulado no sentido de que o prazo de tolerância não pode ser superior a 180 dias:

*Súmula 164 - É valido 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.*

Nesse sentido, julgados desta E. Corte:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. ALEGAÇÃO DE ATRASO NO PAGAMENTO DO PREÇO. CONSTATAÇÃO DE QUE HOUVE DEMORA NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE DA INCORPORADORA RECONHECIDA. DEVIDO O RESSARCIMENTO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. RECURSO PROVIDO. **1. É certo que o termo inicial da mora da construtora deve ter em conta a extensão do prazo em até cento e oitenta dias, nos termos da Súmula 164 deste Tribunal.** Entretanto, esse prazo deve ser contado em dias corridos, sendo abusiva a cláusula que determina sua contagem em dias úteis. **2.** A constatação de que a ré demorou a cumprir a obrigação de entrega da obra leva à conclusão de que os demandantes fazem jus à restituição integral do valor pago. (TJSP, Apelação nº 1002450-96.2019.8.26.0400, Rel. Des. Antonio Rigolin, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 08/07/2021)

Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Atraso na entrega da obra, que extrapolou, inclusive, o prazo de tolerância que, segundo entendimento jurisprudencial, não pode ser superior a 180 dias corridos. Abusividade das cláusulas que preveem a contagem daquele prazo em dias úteis. Alegação de que o atraso teria decorrido das restrições impostas pela pandemia da covid-19 que não se justifica. Ausência de comprovação de paralisação das obras, ou mesmo de necessidade de redução do número de trabalhadores. Atividade de construção civil que vem sendo considerada essencial pelo Plano SP. Atraso que, ademais, já era anterior ao início da pandemia. Reconhecimento de que a rescisão dos contratos se deu por culpa da

promitente vendedora, que deve restituir integralmente os valores pagos, inclusive o que foi dado a título de sinal, mesmo porque se tratam de arras confirmatórias. Ação julgada procedente. Recurso provido. (TJSP, Apelação nº 1002266-09.2020.8.26.0400, Rel. Des. Ruy Coppola, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 22/06/2021)

Em suma, as escusas apresentadas pela ré não encontram supedâneo jurídico, razão pela qual, com a devida vênia ao entendimento do D. Magistrado de primeiro grau, era o caso de se reconhecer a mora da ré a partir do prazo fatal para a entrega do empreendimento constante do compromisso firmado pelas partes.

Em prosseguimento, insta analisar a responsabilização da ré pelos juros de obra.

JUROS DE OBRA

Também denominados de 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, ainda que se admita o repasse dos encargos ao comprador, não se pode exigi-los no período de mora da construtora, sob pena de ser responsabilizado e prejudicado por atraso exclusivamente a esta imputável.

Com efeito, foram sufragadas as seguintes teses pelo E. Tribunal da Cidadania no Recurso Especial nº 1.729.593/SP, representativo da controvérsia (Tema Repetitivo 996):

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 (REsp 1729593/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019).

A mencionada tese firmada pelo E. Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 996 confere aos adquirentes direito 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.

Deste modo, o valor exigido deve ser restituído.

LUCROS CESSANTES.

O art. 402 do Código Civil determina que, “*salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar*”.

Nessa linha de intelecção, caso o imóvel tivesse sido entregue na data aprazada, poderia o autor utilizá-lo ou alugá-lo durante seu tempo de uso.

Daí porque é desnecessária a comprovação da intenção de obter lucro com o imóvel. Trata-se, tão somente, da compensação pela privação injusta na posse da coisa dotada de expressão econômica.

Acerca do tema, merece destaque a Súmula 162 deste E. Tribunal de Justiça, segundo a qual “*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*”.

Desse modo, evidente a responsabilidade da ré pelo pagamento dos lucros cessantes.

No caso, o próprio contrato estipulou a alíquota de 1% sobre o valor efetivamente pago para a vendedora, para cada mês de atraso, conforme a Cláusula VI.4 (fls. 32), e merece prestígio, em homenagem ao princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*). Vejamos:

VI.4. Alternativamente, o **COMPRADOR** adimplente, na hipótese de vencido o prazo previsto no item VI.2 supra, poderá, ao invés de pedir a resolução do contrato, *requerer indenização de 1% (um por cento) sobre o valor efetivamente pago para a **VENDEDORA** para cada mês de atraso, calculados “pro rata die”, e corrigidos monetariamente da mesma forma que o saldo*

devedor deste contrato, conforme disposto no parágrafo 2º do artigo 43-A da Lei 4.591/64.

MULTA COMPENSATÓRIA

O contrato firmado pelas partes contém cláusula penal compensatória para a hipótese de atraso na entrega da obra (cláusula 8.8, fls. 49/50). Vejamos:

*“8.8 Findo o Prazo de Tolerância e não concluída a obra, a VENDEDORA ficará obrigada ao pagamento de uma **multa compensatória no valor correspondente a 2% (dois por cento) do valor principal até então pago pelo COMPRADOR a título de preço** (excluídos os juros e multas pagos pelo mesmo em razão de mora), corrigido pelo mesmo índice ajustado neste Contrato, **aplicável uma única vez**, a partir do final do Prazo de Tolerância.” (g.n.)*

Segundo a tese firmada pelo C. STJ no julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos n. **1.635.428 – SC e 1.498.484 – DF (Tema 970)**, já referidos, a rigor, quando a multa moratória for estabelecida em valor equivalente ao locativo, será inviável a cumulação com indenização a título de lucros cessantes.

Destarte, a *contrario sensu*, há de se compreender ser viável a fixação de indenização suplementar quando a cláusula penal for incompatível com o valor médio locativo da *res*.

Nesse diapasão, verifica-se que a multa estipulada na cláusula 8.8 incide uma única vez por força do atraso, de tal sorte que, à evidência, não corresponde ao valor equivalente ao locativo.

Assim, cabível a condenação da apelante ao pagamento da multa contratual, sem prejuízo da indenização por lucros cessantes, conforme consignado acima.

Nesse sentido, já se posicionou esta C. Câmara em recente julgado, em processo ajuizado em face da mesma ré CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. Vejamos:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. MULTA CONTRATUAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. RESTITUIÇÃO DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. RELAÇÃO DE CONSUMO. INTERPRETAÇÃO FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. CÁLCULOS A PARTIR DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI Nº 14.905/2024. DIREITO INTERTEMPORAL. RECURSO DO PROMITENTE COMPRADOR PROVIDO. RECURSO DA PROMITENTE VENDEDORA DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos ajuizada em face de Cataguá Construtora e Incorporadora Ltda. Sentença de 1ª instância em que julgados parcialmente procedentes os pedidos, Ambas as partes apelaram. A autora busca a reforma para aplicação dos Temas 996 e 970 do STJ, enquanto a ré alega a licitude das cobranças realizadas e novação contratual referente ao prazo de entrega do imóvel. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i) Definir se houve atraso na entrega do imóvel que justifique a condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes, multa contratual e restituição dos valores cobrados a título de taxa de evolução de obra. (ii) Analisar a validade das cláusulas contratuais que impuseram condições desfavoráveis ao consumidor e a responsabilidade da ré quanto às cobranças realizadas. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A entrega do imóvel após o prazo previsto no contrato, já considerado o prazo de tolerância de 180 dias, caracteriza atraso, não sendo válida a alegação de novação decorrente do contrato de financiamento. A interpretação deve ser favorável ao consumidor, conforme o Código de Defesa do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Consumidor (arts. 4º, I, e 47). 4. O atraso na entrega do imóvel acarreta a aplicação de lucros cessantes presumidos, nos termos da Súmula 162 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), fixados em 0,5% do valor atualizado do imóvel por mês de atraso, a partir do término do prazo de tolerância até a efetiva entrega do imóvel. 5. A cobrança de valores para registro de contrato de financiamento configura prática abusiva, equiparada à taxa SATI, conforme o Tema 938 do STJ. Assim, a devolução dos valores pagos pela autora a título de taxa de evolução de obra após o prazo de tolerância é devida, conforme o Tema 996 do STJ. 6. É devida a multa compensatória de 2%, prevista em contrato, pela mora no cumprimento da obrigação contratual, sendo possível a sua cumulação com lucros cessantes, conforme o Tema 970 do STJ. 7. Em relação à sucumbência, a integral procedência dos pedidos da autora impõe à ré o pagamento integral das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 15% do valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC. 8. Aplicáveis as regras do Direito Intertemporal nos cálculos dos juros de mora e correção monetária a partir da vigência da Lei nº 14.905/2024, mantidos os critérios anteriores, conforme precedentes dos tribunais superiores do Brasil IV. DISPOSITIVO E TESE 8. Recurso da autora provido. Recurso da ré desprovido, com determinação de aplicação da Lei nº 14.905/2024, que disciplina os critérios de cálculos dos juros e correção monetária, a partir do início de sua vigência. Teses de julgamento: 1. O atraso na entrega do imóvel, mesmo considerado o prazo de tolerância, gera a responsabilidade da promitente vendedora pelo pagamento de lucros cessantes presumidos, fixados em 0,5% do valor atualizado do imóvel por mês de atraso. 2. É devida a devolução dos valores pagos pelo consumidor a título de taxa de evolução de obra após o prazo ajustado para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, conforme o Tema 996 do STJ. 3. É válida a cumulação de lucros cessantes com a multa compensatória contratual por atraso na entrega do imóvel, nos termos do Tema 970 do STJ. 4. A cláusula que vincula o prazo de entrega do imóvel ao contrato de financiamento é abusiva e não prevalece sobre os prazos previstos no contrato de promessa de compra e venda. 5. Aplicável a Lei nº 14.905/2024, que disciplina novos critérios de cálculos de juros e correção monetária, a partir do início de sua vigência, segundo o Direito intertemporal.

_____ *Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 14, 18, 25, § 1º, 47; CPC, art. 85, § 2º; TJSP, Súmulas 162 e 164; STJ, Temas 938, 966, 970 e 996. Jurisprudência relevante citada: TJSP, Apelação Cível 1077097-50.2023.8.26.0100, Rel. Antonio Rigolin, j. 22.08.2024. TJSP, Apelação Cível 1010675-37.2023.8.26.0248, Rel. Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, j. 28.05.2024. STJ, REsp 1.599.511/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24.08.2016. STJ, REsp 1.729.593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 13.11.2019. (TJSP; Apelação Cível 1001532-60.2024.8.26.0451; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/01/2025; Data de Registro: 22/01/2025)*

O mesmo entendimento é aplicado pelas demais C. Câmaras deste E. Tribunal de Justiça, em casos envolvendo a mesma ré:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PROVIMENTO PARCIAL. I. Caso em Exame Apelação contra sentença que rejeitou pedidos de indenização por atraso na entrega de imóvel. O autor busca reforma para obter indenização por lucros cessantes, juros de obra pagos indevidamente e multa contratual compensatória. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) determinar a validade do prazo de entrega do imóvel estipulado no contrato e (ii) a responsabilidade da ré pelo atraso na entrega e consequente indenização ao autor. III. Razões de Decidir 3. O contrato não estipulou prazo claro para entrega do imóvel, violando disposições consumeristas e jurisprudência do STJ e TJSP, devendo ser considerado o prazo de entrega a partir da assinatura do instrumento particular de compra e venda. 4. **O atraso na entrega gera direito a indenização por lucros cessantes e multa contratual, conforme cláusulas contratuais.** 5. A ré deve indenizar o autor por valores pagos indevidamente a título de juros de obra, desde que comprovados. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. A ausência de prazo claro para entrega do imóvel é abusiva. 2. A cumulação de lucros cessantes e multa contratual é

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

admissível. Legislação Citada: Código Civil, art. 490” (TJSP; Apelação Cível 1023873-17.2023.8.26.0451; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/01/2025; Data de Registro: 24/01/2025)

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. COMPROVAÇÃO. ENTREGA DA UNIDADE RESIDENCIAL. PREVISÃO DE FLUÊNCIA DO PRAZO DE 24 MESES A PARTIR DO INÍCIO DO EMPREENDIMENTO. NULIDADE. ENTENDIMENTO DO STJ. TERMO INICIAL: DATA DE CELEBRAÇÃO DA AVENÇA DE COMPRA E VENDA. FIXAÇÃO. PRECEDENTE. LUCROS CESSANTES. DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA 162 DO TJSP. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. ADMISSIBILIDADE. “BIS IN IDEM”. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTE. DESPESAS DE ESCRITURA E REGISTRO A CARGO DE QUEM ADQUIRE IMÓVEL. ART. 490, CC. APLICAÇÃO. CUSTAS DE CARTÓRIO NÃO PODEM SER EQUIPARADAS À TAXA SATI. PRECEDENTE. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. 1. Se o termo inicial do prazo previsto para a entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda é abusivo, o dia da celebração da avença com o consumidor revela-se como data adequada para o início da contagem do prazo para o adimplemento contratual. 2. É cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, quando esta descumpre o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio. Aplicação da Súmula 162 deste Tribunal. 3. **Admite-se a cumulação de cláusula penal compensatória com lucros cessantes, quando aquela visa penalizar o atraso na entrega do imóvel transacionado e estes objetivam indenizar prejuízos sofridos pela impossibilidade de uso e fruição do bem.** 4. Salvo cláusula em contrário, as despesas de escritura e registro ficam a cargo de quem adquire imóvel. As custas de cartório não podem ser equiparadas à taxa SATI.” (TJSP; Apelação Cível 1025489-27.2023.8.26.0451; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito

Privado; Foro de Piracicaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/10/2024; Data de Registro: 27/10/2024) (g.n.)

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. INVIABILIDADE DE SE CONSIDERAR A DATA DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO, MAIS O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS, PARA CONTAGEM DO PRAZO DE ENTREGA DA OBRA, UMA VEZ QUE TEM POR OBJETIVO QUITAR O PREÇO, OU SALDO, ESTIPULADO NO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E NÃO SUBSTITUÍ-LO. **VERIFICAÇÃO DE QUE O CASO CONCRETO NÃO SE AMOLDA AO PARADIGMA DO E. STJ (TEMA 970), NÃO SE VISLUMBRANDO TRATAR-SE DE SIMPLES CUMULAÇÃO ENTRE LUCROS CESSANTES E MULTA CONTRATUAL, MAS DE EXIGÊNCIA DE MULTAS COMPENSATÓRIA E MORATÓRIA, PREVISTAS NAS DISPOSIÇÕES PACTUADAS ENTRE AS PARTES.** RESTITUIÇÃO DE PARTE DOS VALORES COBRADOS, TIDOS COMO ANÁLOGOS À TAXA SATI. RESTITUIÇÃO DE FORMA SIMPLES UMA VEZ NÃO HAVER INDÍCIOS NOS AUTOS DE CONDUTA CONTRÁRIA À BOA FÉ OBJETIVA POR PARTE DA RÉ. DANO MORAL CONFIGURADO. EVIDENCIADOS OS CONTRATEMPOS CAUSADOS AO AUTOR, O QUAL NUTRIA A NATURAL EXPECTATIVA DE TER O IMÓVEL À SUA DISPOSIÇÃO EM DETERMINADA DATA, JÁ CONSIDERADO O PRAZO DE TOLERÂNCIA, TENDO A SITUAÇÃO RESOLVIDA CERCA DE TRÊS MESES DEPOIS DO PRAZO ESTIPULADO, O QUE OCASIONOU SENTIMENTOS DE ANGÚSTIA E IMPOTÊNCIA, QUE EXTRAPOLAM O MERO ABORRECIMENTO. FIXAÇÃO DA INDENIZAÇÃO NO VALOR DE R\$ 5.000,00, NA ESTEIRA DOS PRECEDENTES DESTA E. 34ª CÂMARA. OBSERVAÇÃO, DE OFÍCIO, ACERCA DA INCIDÊNCIA DOS JUROS E CORREÇÃO, PARA APLICAÇÃO DA NOVA SISTEMÁTICA INTRODUZIDA PELA LEI Nº 14.905/2024.” Recurso de apelação da ré improvido e parcialmente provido o recurso de apelação do autor, com observação, de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ofício. (TJSP; Apelação Cível 1022815-76.2023.8.26.0451; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024)

Destarte, é o caso de se dar provimento ao recurso do autor, condenando a ré à restituição dos valores pagos a título de juros de obra durante o período de mora da incorporadora e ao pagamento dos lucros cessantes e da multa contratual, nos termos da fundamentação acima, mantida a r. sentença no que tange ao dever de devolução da taxa SATI.

SUCUMBÊNCIA

A distribuição da sucumbência prevista no acórdão de fls. 313/323 merece reparo.

Isto porque, reformada em parte a r. decisão de primeiro grau com o provimento do recurso do autor, que sucumbiu em parte mínima do pedido, caberá exclusivamente à ré arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os últimos fixados em 15% do valor da condenação.

Posto isso, pelo meu voto, **ACOLHO os embargos e DOU PROVIMENTO ao recurso de apelação do autor.**

ROSANGELA TELLES

Relatora