



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312754

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027831-24.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante JÚLIA MONTANARI GUEDES, é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), ISSA AHMED E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

L. G. COSTA WAGNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 25.574

Apelação nº 1027831-24.2023.8.26.0576

Apelante: Júlia Montanari Guedes

Apelado: Mrv Engenharia e Participações S.A.

Comarca: São José do Rio Preto (4ª Vara Cível)

APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. JUROS DE OBRA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto pela autora contra sentença de improcedência. A autora alega publicidade enganosa e cobrança indevida de taxa de evolução de obra após o prazo contratual de entrega do imóvel.

II. Questão em Discussão: Verificar a ocorrência de atraso na entrega das chaves do imóvel e a legalidade da cobrança dos juros de obra no período de fevereiro a junho de 2023, bem como a existência de danos morais decorrentes do alegado descumprimento contratual.

III. Razões de Decidir: Autora que apresentou conversa inicial com vendedor da ré e não juntou os contratos. Ré que apresentou o compromisso de compra e venda e posterior contrato definitivo firmado pela autora, nos quais constam de forma clara e destacada o prazo de entrega e de tolerância. Autora que se quedou silente na oportunidade de réplica, não negando ter assinado os contratos e ter ciência dos prazos neles constantes. Autora que não questionou das datas de entrega do imóvel constante no contrato e procedeu a sua assinatura. O contrato previa a entrega da obra para 30/11/2023, com prazo de tolerância até 30/05/2024, não havendo atraso na entrega. A cobrança dos juros de obra até a data limite de 30/05/2024 é legal, e a autora não comprovou desembolso após esse período. Não há descumprimento contratual pela ré ou situação a ensejar indenização moral.

IV. Tese de julgamento: 1. Inexiste ilegalidade na cobrança de juros se o prazo de entrega da obra previsto em contrato não foi descumprido. 2. Prazo de entrega e tolerância redigidos de forma clara e destacada no contrato e que não foram descumpridos, não ensejando danos morais.

RECURSO DESPROVIDO.

I - Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto por Júlia Montanari Guedes, em face da sentença de fls. 323/325, proferida nos autos da ação de indenização por danos morais e materiais, promovida contra a MRV Engenharia e Participações S.A..

A ação foi julgada improcedente, condenando a Autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, ressalvada a gratuidade judiciária concedida.

A sentença foi disponibilizada no DJe de 12/08/2024 (fls. 327).

Recurso tempestivo. Preparo dispensado em razão da concessão da gratuidade judiciária (fls. 81). Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado conforme art. 1.007, §3º, do CPC. Contrarrazões às fls. 338/346.

A Autora requer a reforma da sentença. Alega que a situação não se tratou de mero aborrecimento decorrente de desacordo comercial, pois conforme mensagens trocadas entre as partes, o representando comercial constantemente apresentava novas justificativas, em violação aos termos da oferta formalmente feita (art. 30 do CDC), o que demonstram não apenas falta de compromisso com as obrigações contratuais como refletem conduto desrespeitosa e prejudicial à Autora, que ficou à mercê de promessas não cumpridas e argumentos evasivos.

Reputa que faz jus a indenização moral em razão da publicidade enganosa feita pela Ré. Sustenta que a taxa de evolução da obra é encargo aplicável apenas durante o período de execução da obra, conforme previsto no contrato, porém transcorrido o prazo de conclusão e entrega das chaves, o pagamento desta taxa não se justifica, razão pela qual faz jus a devolução em dobro do que foi pago desde março/2023, pois tal taxa era devida apenas até fev/2023.

A Ré, por sua vez, requer a manutenção da sentença.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

O recurso não comporta provimento.

Adoto o relatório da sentença:

Trata-se de ação indenizatória movida por adquirente de uma unidade imobiliária da ré em razão de atraso na entrega da obra, em descumprimento à oferta veiculada. Assevera ter sido informada, no momento da contratação, de que a entrega do imóvel ocorreria em janeiro de 2023, com possibilidade de se prorrogar para fevereiro de 2023, mas teria ocorrido apenas em junho de 2023, arcando com juros de obra no período posterior à data prevista para a entrega, dos quais pede ressarcimento em dobro, no valor de R\$5.317,62. Cumula referido pedido com o de danos morais, pleiteando uma indenização no valor de R\$20.000,00. Junta mensagens trocadas pelo aplicativo whatsapp (fls. 15-58).

Concedida a assistência judiciária gratuita (fls. 81-82), a ré, citada, contestou (fls. 86-99), alegando ilegitimidade passiva, imputando-a à Caixa Econômica Federal, responsável pela cobrança dos juros, pleiteando sua inclusão no polo passivo e remessa para dos autos à Justiça Federal; alegou, ainda, falta de interesse de agir. No mérito, defendeu a existência de previsão contratual de entrega das chaves para 31/11/2023, além de uma data limite para 30/05/2024, considerado o prazo de tolerância de 180 dias, dizendo ter cumprido o dever de informação e insurgindo-se contra os documentos trazidos na inicial. Defendeu a legalidade da cobrança dos juros de obra, diante da previsão contratual para entrega da obra. No mais, discorreu sobre a inocorrência de danos morais. Juntou contrato celebrado com a autora (fls. 159-215) e com a Caixa Econômica Federal (fls. 216-249).

Não houve réplica (fl. 256).

Não obstante a insurgência recursal, revendo as provas dos autos e as argumentações das partes, não há fundamento para alterar as razões de decidir do MM Juízo sentenciante, que examinou detidamente todo o conjunto probatório dos autos e as alegações das partes, dando a adequada e correta solução para o caso em tela.

Destaco os seguintes pontos da sentença:

A controvérsia reside na ocorrência de atraso na entrega das chaves do imóvel e, por conseguinte, da cobrança dos juros de obra no período de fevereiro a junho/2023, bem como de danos morais.

Pois bem. Não obstante a alegação da autora de que a entrega do imóvel lhe teria sido prometida para janeiro de 2023, trazendo prints e áudios a fim de demonstrá-la, fato é que tal data não corresponde à trazida no contrato que assinou, no qual havia clara previsão na cláusula 5.1 de entrega do imóvel para o 30/11/2023 (fl. 174), além da data limite de entrega para o 30/05/2024, considerado o prazo de tolerância de cento e oitenta dias (cláusula 5.2 fl. 174).

Com isso, inexistiu ilegalidade na cobrança dos juros de obra até a data limite de 30/05/2024 e a parte autora sequer comprovou ter desembolsado qualquer quantia após esse período. Pelo contrário, pleiteou na inicial a restituição de valores no período de fevereiro a junho de 2023 (fl. 10), que, inclusive, eram anteriores à primeira previsão de entrega das chaves (30/11/2023).

Prosseguindo-se com os danos morais, incorrem na espécie.

A Autora se limitou a apresentar conversas via WhatsApp, deixando de juntar aos autos o contrato de promessa de compra e venda e o contrato definitivo firmado entre as partes.

As tratativas com vendedor da Ré ocorreram em 22/06/2022 com algumas informações muito básicas como preço da parcela e previsão de entrega da obra naquele momento. Somente após assinar o contrato, a Autora questiona se a entrega poderia ocorrer antes e se a empresa costumava adiantar ou atrasar. Tais questionamentos deveriam ser feitos antes da assinatura do contrato, no qual, como será exposto, constou de forma clara e devidamente destacada as datas de conclusão da obra e o prazo de tolerância como o prazo máxima para entrega das chaves.

A Autora assinou digitalmente o compromisso de compra e venda do imóvel em 25/06/2022, não sendo crível que não tenha lido o contrato antes de firmar o negócio, não lhe beneficiando a desídia em deixar de ler e não questionar seus termos, em especial preço e prazo de entrega se reputava divergentes do quanto informado pelo representante da Ré. A Autora não apresentou nenhuma conversa em que tenha questionado o representante da Ré sobre as datas previstas no contrato ou sobre seus termos de modo que se reputa que com elas concordou ao assinar o compromisso de compra e venda.

Não há que se falar em descumprimento da oferta se no contrato constam de forma clara e destacada as condições do negócio sobre preço, taxas, juros de obra e, em especial, prazo de entrega e de tolerância. Ao receber o arquivo do contrato para assinatura a Autora não fez nenhum questionamento sobre o mesmo e procedeu a sua assinatura, o que demonstra que concordou com o prazo de entrega ali constante.

Destaque-se que a Autora não pretende o desfazimento do negócio e nada reclama sobre o preço pactuado, pretendendo apenas a devolução de juros de obra cobrados depois do prazo de entrega e que fazia jus a indenização moral porque foi descumprida a oferta em relação ao prazo de entrega, com base nas conversas iniciais antes de receber e assinar o compromisso de compra e venda, extremamente claro sobre o prazo de entrega. A Autora, deliberadamente, deixou de juntar os contratos, que sabia constar de forma clara e destacada as datas de entrega e o prazo de tolerância.

A Ré, ao contestar, juntou tanto contrato de compromisso de compra e venda firmado em 25/06/2022 (fls. 159/215), quanto o contrato definitivo de financiamento firmado também com a CEF em 30/06/2022 (fls. 216/249).

Intimada a se manifestar em réplica, a Autora optou pelo silêncio, conforme certificado às fls. 256, de modo que não negou ter assinado os referidos contratos e ter ciência dos seus termos, entre eles o prazo de entrega e de tolerância. Se a Autora não concordava com o prazo de entrega previsto e o prazo de tolerância constantes do contrato, bastaria não assinar e procurar um imóvel pronto ou que tivesse como prazo máximo de tolerância aquele que atendesse suas pretensões. Entretanto, optou em firmar o contrato, não podendo alegar que não estava ciente do prazo de entrega e tolerância constante com o devido destaque e de fácil e rápida leitura no quadro resumo.

Cabe ressaltar que o contrato de compromisso de compra e venda inicia com “manual dos sonhos” bastante didático com explicações sobre o preço e taxas aplicadas, taxa de cartório, taxas do banco, atualização das parcelas, juros de obra etc. (fls. 159/171).

No quadro resumo (fls. 172/178) consta expressamente e com o devido destaque que (fls. 174):

5. DATAS IMPORTANTES

5.1 - Previsão para entrega das chaves: 30/11/2023

A vendedora poderá antecipar a data da entrega das chaves, oportunidade em que serão exigidas as obrigações correspondentes por parte do(a) comprador(a).

5.2 - Data limite para entrega das chaves: 30/05/2024

A entrega do imóvel em até 180 dias, contados da data estipulada no item 5.1 não poderá ser justificativa para a resolução do contrato por parte do(a) comprador(a) nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pela vendedora.

5.3 - Data limite para obtenção do Habite-se: 30/11/2023

Nos termos do contrato de compromisso de compra e venda (fls. 179/215) consta na cláusula quinta do contrato o prazo de tolerância (fls. 186):

ENTREGA DO SEU IMÓVEL

5.1) A MRV se compromete a entregar o seu imóvel na data que consta no item 5 do Quadro Resumo. **É importante lembrar que o prazo de entrega poderá ser prorrogado por 180 (cento e oitenta) dias, sem qualquer penalidade para a MRV.**

Posteriormente, a Autora firmou o contrato definitivo “de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações – Programa Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es)” com a CEF e a vendedora em 30/06/2022 (fls. 216/249).

A Autora ingressou com a ação em 05/06/2023, antes de esgotado o prazo de entrega da obra previsto de forma clara e destacada no contrato em 30/11/2023, que poderia ser prorrogado em até 180 dias, constando a data limite de entrega das chaves em 30/05/2024.

Deste modo, inexistindo atraso na entrega do imóvel antes da data limite de 30/05/2024, a pretensão da Autora de devolução de taxa de obra e danos morais era descabida.

Durante o trâmite processual a Autora nada informou que as chaves do imóvel não lhe tenham sido entregues até a data prevista em contrato (30/05/2024)

Cabe ressaltar que a sentença foi proferida em 08/08/2024 e a apelação interposta em 26/08/2024, sem nenhuma notícia pela Autora que tal prazo não tenha sido efetivamente cumprido.

Em resumo, de rigor manutenção da sentença, impondo-se o desprovimento do apelo.

III - Conclusão

Diante do exposto, pelo meu voto, conheço e **nego provimento** ao recurso.

Por força do art. 85, § 11, do CPC, majoro a verba honorária, em favor do patrono da Ré, para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, conforme requisitos e critérios fixados pelo STJ¹, ressalvados os benefícios da gratuidade da justiça concedidos.

L. G. Costa Wagner

Relator

¹ Tema 1059 do STJ e EDcl no AgInt no REsp 1573573/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 08/05/2017.