



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000324669

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1058327-52.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante RANGEL ANDRADE DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 1ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 1º de abril de 2025

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: Ribeirão Preto

Apelação n. 1058327-52.2023.8.26.0506

Apelante: RANGEL ANDRADE DE OLIVEIRA

Apeladas: SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA. e CASAMAISSANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA.

Voto n. 11838

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação contra sentença que julgou improcedente o pedido de nulidade de cláusula contratual e inexigibilidade de juros de obra, além de indenização por lucros cessantes, em contrato de compra e venda de imóvel. O autor alega abusividade na cláusula de tolerância para entrega do imóvel e pleiteia ressarcimento por atraso na entrega. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste: (i) em saber se houve atraso na entrega do imóvel; (ii) na validade da cobrança de juros de obra após o prazo de entrega; (iii) na adequação do índice de correção monetária eleito. III. Razões de Decidir 3. O contrato não prevê prazo certo de tolerância para a entrega do imóvel, sendo nula a cláusula que não o especifica.

4. A jurisprudência é firme no sentido de que após o vencimento do prazo de entrega os juros de obra são inexigíveis dos compradores, são devidos lucros cessantes e o índice de correção pode ser substituído por indexador geral (Tema 996 do STJ).

IV. Dispositivo e Tese

5. Dado provimento ao recurso.

Tese de julgamento: 1. A inexigibilidade dos juros de obra após o prazo ordinário de entrega é reconhecida. 2. Os lucros cessantes são presumidos e o índice pode ser substituído no período de atraso. Legislação Citada: CDC, art. 39, XII. Jurisprudência Citada: TJSP, Súmula 161; TJSP, Súmula 162; TJSP, Súmula 164; STJ, REsp 1729593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 25/09/2019.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 320/324, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial e revogou a tutela anteriormente concedida.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando a abusividade da cláusula 5.1 do contrato de compra e venda, além de ser fixado o prazo final da obra em 30/09/2023, condenando assim as apeladas ao ressarcimento do valor de juros de obra e indenização por lucros cessantes por cada mês de atraso, a partir de outubro de 2023 até a efetiva entrega das chaves. Subsidiariamente, requer o recorrente que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

a indenização por mês de atraso aplique o percentual previsto em contrato e na nova lei de distrato, qual seja, 0,5% do valor do imóvel atualizado (fls. 327/344).

Recurso tempestivo, isento do preparo por ser o apelante beneficiário da justiça gratuita e com apresentação de contrarrazões pelas apeladas (fls. 348/357).

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 364 - Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso comporta provimento.

Cuida-se de ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com inexigibilidade de juros de obra e indenização por danos materiais, em que a parte autora aduz ter adquirido das rés um imóvel, lote nº 32 – quadra 10, situado no loteamento Santa IRIA, em Ribeirão Preto. Sustenta a parte autora que o prazo de entrega do imóvel, 30/09/2023, não foi respeitado, já que o imóvel não lhe foi entregue na data prevista e ainda assim, continuam sendo cobrados valores referentes aos juros de obra. Afirma que devido ao atraso, faz jus a indenização pela privação do uso do imóvel. Pugna, ao final, pela tutela de urgência, para que seja suspensa a exigibilidade das parcelas vincendas relativas aos juros de obra, julgando-se procedente a ação para o fim de declarar a inexigibilidade dos juros de obra vencidos após 30/09/2023, condenando as rés a restituírem os valores pagos indevidamente, bem como a indenizá-lo pelos lucros cessantes até a efetiva entrega das chaves.

Apresentada defesa e após o deslinde processual, sobreveio sentença de improcedência revogando a tutela anteriormente concedida.

Neste recurso, a parte autora insurge-se, em síntese, em face da cláusula “5.1” do contrato de compra e venda, visto que não informa de forma expressa, clara e inteligível a tolerância de 180 dias para a entrega do imóvel. Assim, requer sejam as apeladas condenadas por desrespeitarem a Súmula 164 deste E. Tribunal de Justiça, o CDC e o Tema 996 do STJ.

Pois bem.

As partes celebraram contrato de compromisso de compra e venda, tendo por objeto a aquisição de unidade autônoma situada no loteamento Santa Iria, nos termos do instrumento contratual acostado às fls. 24/71.

O apelante invoca o Código de Defesa do Consumidor para que a cláusula 5.1 do referido contrato seja declarada nula. Vejamos: “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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

comunicar ao(à) PROMITENTE COMPRADOR(A) o novo prazo de conclusão.”

De fato, a previsão disposta no contrato é genérica e não menciona de forma clara o prazo de tolerância, de modo que deve ser reconhecida a nulidade, conforme artigo 39, XII do CDC.

Ademais, segundo Súmula 164 deste E. Tribunal de Justiça: *“É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega do imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível”.*

Ainda, os juros de obra não podem ser exigidos do comprador após o vencimento do prazo de entrega do imóvel.

Diante da mora da construtora e da incorporadora na entrega do imóvel, cabe a elas a responsabilidade pelo pagamento desses juros à Caixa Econômica Federal.

Nesse sentido decidiu esta C. Câmara em caso análogo:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES E JUROS DE OBRA. INEXIGIBILIDADE DOS JUROS APÓS O PRAZO DE ENTREGA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. I. Caso em exame 1. Apelação contra sentença que declarou inexigíveis os juros de obra a partir do vencimento do prazo de entrega do imóvel (30/09/2023) e condenou as rés a restituir valores pagos pela autora a título de juros de obra, além de indenizar lucros cessantes. 2. As rés apelaram, alegando que não houve atraso na entrega da obra e que os encargos são devidos à Caixa Econômica Federal. II. Questão em discussão 3. A questão em discussão consiste: (i) em saber se houve atraso na entrega do imóvel; (ii) na validade da cobrança de juros de obra após o prazo de entrega; (iii) na adequação do índice de correção monetária eleito. III. Razões de decidir 4. O contrato não prevê prazo certo de tolerância para a entrega do imóvel, sendo nula a cláusula que não o especifica. 5. A jurisprudência é firme no sentido de que após o vencimento do prazo de entrega os juros de obra são inexigíveis dos compradores, são devidos lucros cessantes e o índice de correção setorial pode ser substituído por indexador geral (Tema 996 do STJ). IV. Dispositivo e tese 6. Negado provimento ao recurso. 7. Tese de julgamento: “1. A inexigibilidade dos juros de obra após o prazo ordinário de entrega é reconhecida. 2. Os lucros cessantes são presumidos e o índice setorial pode ser substituído no período de atraso”. Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas: Legislação: CDC, art. 39, XII. Jurisprudência: TJSP, Súmula 161; TJSP, Súmula 162; TJSP, Súmula 164; STJ, REsp 1729593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 25/09/2019.” (TJSP; Apelação Cível 1055576-92.2023.8.26.0506; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025 – grifo nosso).

Por isso, é de rigor o reconhecimento da culpa exclusiva das apeladas pelos juros relativos ao atraso na entrega do empreendimento, nos termos acima delineados.

E nesse cenário, os lucros cessantes destinam-se a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

reparar o prejuízo econômico suportado pela parte que, por estar desprovida de seu bem de forma indevida, deixou de auferir os rendimentos que este lhe proporcionaria. Tal indenização visa compensar a frustração de ganhos potenciais e não se limita ao dano real, mas abrange o montante que o titular do bem deixou de perceber em razão da privação de seu bem.

Portanto, configurado o atraso na entrega do imóvel por culpa das rés, a indenização pelos lucros cessantes, em razão da privação do imóvel, é devida e dispensa prova a respeito, pois presumível sua ocorrência.

“Tema 996: (...) 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.” (REsp 1729593/SP, julgado em 18/09/2018).

A base de cálculo a ser utilizada é a do próprio valor do contrato, equivalente ao valor do imóvel no momento da contratação, já que o adquirente fica integralmente desprovido dele enquanto perdura o atraso, prevalecendo o percentual de 0,5% ao mês sobre tal valor.

Ora, a porcentagem de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato é comumente aplicada por este E. Tribunal de Justiça e foi sugerida no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000 (DJE 15.9.2017), de relatoria do Exmo. Sr. Des. Francisco Loureiro, considerando que esse patamar reflete o valor locativo de mercado.

Ante o exposto, a sentença comporta reforma.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, inverte e imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de R\$ 2.000,00 às apeladas, nos termos do artigo 85, § 8º e 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso para: a) julgar a ação procedente e declarar inexigíveis os juros de obra a partir da data de entrega do imóvel, sendo as rés as responsáveis por tal pagamento; b) determinar que o índice de correção monetária após o prazo de entrega seja o IPCA, exceto se mais gravoso; c) condenar as rés, solidariamente, a restituir os valores pagos pelo autor a título de juros de obra após o prazo de entrega, com correção monetária desde o desembolso pela tabela prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês desde a citação; e condenar as rés, solidariamente, a indenizar lucros cessantes em 0,5% por mês de atraso sobre o valor atualizado do contrato e com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora