



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335460

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024603-07.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são apelantes LUIZ HENRIQUE CASTREZANA DE SOUZA e ADRIANI DE LIMA MOREIRA CASTREZANA, são apelados MADRID EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e CONSTRUTORA MATUTANO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELANTES: LUIZ HENRIQUE CASTREZANA DE SOUZA E ADRIANI DE LIMA MOREIRA CASTREZANA

APELADOS: MADRID EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA E CONSTRUTORA MATUTANO LTDA

VOTO nº 208.094

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO. JUROS DA OBRA. LUCROS CESSANTES. ATRASO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedentes os pedidos dos autores, extinguindo o processo com resolução do mérito, com base no art. 487, inc. I, do CPC. Os autores alegam erro na sentença ao considerar novação do contrato de entrega do imóvel, alterando o prazo originalmente fixado. Pleiteiam condenação das apeladas ao pagamento de lucros cessantes e indenização pelos "juros de obra" pagos durante o atraso.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se houve novação do contrato de entrega do imóvel, alterando o prazo de entrega, e se é devida a indenização por lucros cessantes e "juros de obra" pagos durante o atraso.

III. Razões de Decidir

3. O contrato celebrado com a Caixa Econômica Federal estipulou o prazo de 36 meses para finalização da construção, com período de tolerância de 180 dias.

4. Não há mora das apeladas, pois o prazo contratual não estava expirado, conforme estipulado no contrato de financiamento e período de tolerância.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. O prazo de entrega do imóvel é o constante do contrato de financiamento, acrescido do período de tolerância.

2. Não há mora das apeladas, não sendo devida a cobrança de juros de obra ou lucros cessantes.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 487, inc. I.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.729.523-SP, Tema Repetitivo nº 996.

TJSP, IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, Tema nº 04 – Tese nº 06.

Súmula nº 164, TJSP.

Trata-se de apelação (fls. 114/225) interposta contra a sentença de fls. 206/211 que julgou improcedentes os pedidos formulados pelos autores e extinto, com resolução do mérito, o processo, com fulcro no art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil.

Insurgem-se os autores, pugnando pela reforma da decisão atacada. Em suas razões recursais, argumentam, especialmente, que a sentença recorrida cometeu erro ao acolher o argumento das requeridas de que houve novação do contrato de entrega do imóvel, alterando o prazo originalmente fixado. Sustentam que a premissa central da ação, referente ao atraso na entrega do imóvel adquirido na planta, foi equivocadamente tratada pela decisão, que ignorou a legislação consumerista e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, especialmente a do Tema nº 996, que exige a definição clara do prazo de entrega do imóvel, desvinculado de outros negócios jurídicos, como o financiamento. Reforçam que a simples assinatura do contrato de financiamento não implica em novação, e que, devido à falta de clareza quanto ao prazo de entrega, deve prevalecer o prazo inicial. Pleiteiam a condenação das apeladas ao pagamento de lucros cessantes e indenização pelos "juros de obra" pagos durante o atraso, conforme os termos do Código de Defesa do Consumidor e a jurisprudência aplicável.

Preparo realizado a fls. 227/228.

Contrarrazões a fls. 234/244.

É O RELATÓRIO.

Sem razão os recorrentes.

Os juros de obra compõem a prestação do financiamento realizado para a aquisição do imóvel em questão e verificado o contrato celebrado com a Caixa Econômica Federal celebrado em 24 de maio de 2018, constata-se que o prazo para finalização da construção ficou acertado para 36 meses (item C.6.1 - fls. 165), sendo certo ainda que, de acordo com este mesmo contrato, na forma da cláusula 3.5 (fls. 168) tal prazo de término da obra vindo a ser superado em seis meses, poderá ensejar que se impute à recorrente a responsabilidade pelo pagamento dos juros da obra até a efetiva entrega do imóvel.

Ora, como bem observado pela magistrada de primeiro grau, nesse contexto não se vê presente a plausibilidade do direito afirmado pelos apelantes, uma vez que no momento da entrega o período de tolerância sequer havia se iniciado, pois o prazo fatal

para entrega da obra era a data de **24 de maio de 2021**.

Embora a insistência dos recorrentes, fato é que o contrato de fls. 163/183, claramente, dispõe sobre o termo de entrega da obra, que não é 20 de fevereiro de 2019, e a solução dada na sentença atacada bem indicou que sendo o prazo de entrega do imóvel o constante do contrato de financiamento, a este acrescido o período de tolerância de 180 dias, o prazo final a ser respeitado pelas recorridas foi o dia 24 de novembro de 2021, e, sendo assim, evidente que o prazo contratual não estava expirado como diversamente sustentando pelos recorrentes.

Portanto, inexistente mora das apeladas, simplesmente não há que se falar em indevida cobrança de juros de obra ou lucros cessantes por parte daquelas, uma vez que cabível esta existência até o efetivo término do prazo de tolerância acima identificado, o que está em absoluta consonância com as teses firmadas pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.729.523-SP (Tema Repetitivo nº 996), e do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, por esta Corte (Tema nº 04 – Tese nº 06), como ainda está em consonância com a Súmula nº 164, do Tribunal de Justiça de São Paulo.

A interpretação de cláusula contratual, mesmo que envolvido direito do consumidor apenas se faz necessária quando presente cláusulas ambíguas que não sejam claras, que possam gerar indefinição quanto ao seu exato conteúdo, o que não acontece no caso sob análise, uma vez que tanto o item C.6.1 do Quadro Resumo (fls. 165), como a cláusula 3.5 do mesmo contrato (fls. 168), deixaram assentado o prazo para finalização da construção e o período de tolerância, em redação direta e simples, o que garante a sua higidez.

Por ser deste modo, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Tendo em conta o resultado do presente recurso, aplicável na hipótese o disposto no §11, do art. 85, do Código de Processo Civil, razão pela qual ficam majorados para 12% do valor da causa, os honorários fixados anteriormente na sentença.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator