



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
36ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000356707

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033557-58.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante PAULO HENRIQUE BRESSANI TEODORO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados CASAMAI MACAUBA INCORPORAÇÕES LTDA e LEMOS PALMA AGRICOLA E EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ARANTES THEODORO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
36ª Câmara de Direito Privado

APELAÇÃO 1033557-58.2024.8.26.0506
APELANTE Paulo Henrique Bressani Teodoro
APELADAS Casamais Macaúba Incorporações Ltda. e Lemos Palma
Agrícola e Empreendimentos Ltda.
COMARCA Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível

VOTO Nº 51.988

EMENTA — Compra e venda de imóvel. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual com pedidos cumulados de restituição de valores pagos e indenização por lucros cessantes. Legitimidade passiva configurada. Atraso na entrega. Prazo de tolerância de 180 dias. Descabimento por ausência de previsão contratual. Súmula TJSP nº 164. Contrato de financiamento imobiliário que não modifica o instrumento de compra e venda firmado com as rés. Novação do prazo para entrega da obra não caracterizada. Demora na expedição de habite-se que era ao comprador inoponível. Súmula TJSP nº 16. Indenização por lucros cessantes devida. Súmula TJSP nº 162. Juros de obra que haviam de ser restituídos pela construtora porque deu causa ao atraso na entrega do imóvel. Ação procedente. Recurso provido.

Sentença cujo relatório se adota julgou improcedente ação declaratória de nulidade de cláusula contratual com pedidos cumulados de restituição de valores pagos e indenização por lucros cessantes aforada por adquirente em face de vendedoras de imóvel.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

Os autores apelam e insistem na procedência da ação.

Para tanto os recorrentes afirmam que o contrato previa que a obra seria entregue em 31 de janeiro de 2024, mas também estabelecia que poderia haver prorrogação daquele prazo em caso de ocorrência de força maior ou caso fortuito, isso sem especificar os limites da prorrogação, o que era abusivo e contrariava a Súmula STJ nº 996 e Súmula TJSP nº 164.

A isso eles acrescentam que ante a falta de especificação dos limites de eventual prorrogação o prazo de entrega da obra havia de ser considerado encerrado na data de 31 de janeiro de 2024, eis que a mencionada cláusula contratual que previa a possibilidade de prorrogação indefinida era nula, sendo que não era o caso de *“se considerar o prazo final da obra aquele previsto no contrato com a CEF”*, o que impunha reconhecer o atraso na entrega do imóvel e julgar procedente a ação.

Recurso regularmente processado e respondido, tendo sido preconizado o seu não conhecimento, assim como a proclamação da ilegitimidade das apeladas.

É o relatório.

I O recurso é conhecido.

Afinal, cuida-se de apelação tempestiva, dispensada de preparo e bem ou mal nela o litigante aponta os motivos

pelos quais espera a reforma da sentença, tendo com isso dado cumprimento ao artigo 1.010 incisos II e III do CPC.

Note-se não ter relevo a particularidade de o apelante aqui ou ali repetir os termos da petição inicial, até porque nem podia mesmo nessa etapa fugir dos fundamentos expostos naquela peça.

Razão não há, destarte, para dizer presente ofensa ao princípio da dialeticidade e em face disso deixar de conhecer a apelação.

II Conforme entendimento corrente, legitimidade para a causa se afere à vista do relato objetivo contido na petição inicial e do pedido lá formulado e não, assim, pelo exame da realidade daquele quadro.

A desconsideração desse mecanismo, aliás, dá origem ao que Cândido Rangel Dinamarco denominava de falsa carência, mostrando-se pertinente a seguinte passagem de sua observação, ainda atual à vista do novo CPC:

“Os tribunais brasileiros, influenciados pelo vigor da teoria das condições da ação e sua adoção explícita no Código de Processo Civil, são fortemente propensos a tratar como carência de ação alguns casos de ausência do direito do autor perante o réu, nos quais, em realidade, estão julgando a demanda improcedente e não, inadmissível por falta de alguma das condições da ação. (...)”

São falsas essas supostas carências de ação, porque em todos esses casos ou falta a prova de fatos, e fatos não provados são como fatos inexistentes, sendo sempre improcedente a demanda nessa situação; ou falta algum requisito de direito material para a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

existência do direito alegado e, sem esse requisito, o direito inexistente etc.”
(Instituições de Direito Processual Civil, Malheiros, 3ª ed., II, p. 319).

Tanto assim que o Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou no sentido de que *“as condições da ação, entre elas a legitimidade ad causam, devem ser avaliadas in status assertionis, limitando-se ao exame do que está descrito na petição inicial, não cabendo ao Juiz, nesse momento, aprofundar-se em sua análise, sob pena de exercer um juízo de mérito”* (REsp. nº 1.664.482-RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi).

No caso concreto o autor alegou na petição inicial que adquiriu um lote de terreno das rés cujo contrato previa a possibilidade de prorrogação indefinida do prazo de entrega por caso fortuito ou força maior, o que segundo ele tornava aquela cláusula nula, devendo ser reconhecido então que houve atraso na entrega do imóvel, situação que lhe causou danos materiais.

Ora, à vista daquele relato não se podia negar a legitimidade das apeladas para responder ao pleito do autor.

Logo, caso não era mesmo de se acolher a objeção formal das demandadas.

III Como se vê nos autos, as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda de lote de terreno e nele se anunciava que a entrega do empreendimento ocorreria em 31 de janeiro de 2024, prazo esse que poderia ser prorrogado por motivo de caso fortuito ou força maior.

Confira-se:

“5) PREVISÃO PARA ENTREGA DO LOTE E



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

OBRA:

Data prevista para a entrega do lote e obra:

31/01/2024.

Fica facultada à CONSTRUTORA a antecipação da data da entrega do lote e obra, oportunidade em que serão exigidas as obrigações correspondentes por parte do PROMITENTE COMPRADOR(A).

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 comunicar ao(à) PROMITENTE COMPRADOR(A) o novo prazo de conclusão.” (fls. 25 e 26).

Segundo o autor tal cláusula era abusiva porque permitia às rés prorrogar o prazo de entrega indefinidamente, de modo que havia de ser considerado que data final o dia 31 de janeiro de 2024, que não foi respeitado.

As rés, de seu turno, afirmaram que não houve atraso porque o contrato firmado pelo requerente com a Caixa Econômica Federal indicou que o prazo para entrega seria 26 de junho de 2024.

O Juiz considerou que “*ainda que não haja previsão expressa quanto ao prazo dessa prorrogação, não é o caso, pura e simplesmente, de reconhecer a nulidade da cláusula, mas sim de se admitir um prazo máximo razoável, o qual a jurisprudência pátria entende ser de até 180 dias*”.

No entanto, respeitada a convicção do douto

sentenciante, outro havia de ser o desfecho.

Isso porque não há no contrato disposição sobre a possibilidade de prorrogação da obra pelo prazo de 180 dias, não bastando ser praxe do mercado assim ocorrer, eis que segundo a inteligência da Súmula 164 desta Corte 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**”*.

Ademais, há prevalência do prazo indicado no contrato que ofertou o empreendimento ao consumidor àquele inserido no contrato de financiamento celebrado com a Caixa Econômica Federal, voltado para a construção no terreno, de modo que não era o caso de se concluir que houve novação do prazo de entrega quando da assinatura do contrato com aquele ente.

Nesse sentido, aliás, julgados desta Corte em casos semelhantes:

“Apelação. Direito do consumidor. Compra e venda de 'lote de terreno'. Contrato de financiamento imobiliário que não modifica o instrumento de compra e venda firmado com as rés. Novação do prazo para entrega da obra não caracterizada. Atraso incontroverso. Juros de obra indevidos a partir do prazo final previsto para entrega. Lucros cessantes devidos. 1. Ação julgada parcialmente procedente em primeira instância, 2. Recurso das rés (vendedoras) não acolhido. 3. Contrato de financiamento do saldo do preço, que teve como objetivo apenas possibilitar a concretização do negócio originário firmado pelas partes, e não alterar ou extinguir o contrato particular de compra e venda. Inocorrência de novação. Atraso na entrega da obra comprovado. 4. Cobrança indevida de juros de

obra. Obrigação de ressarcimento bem imposta, a partir do prazo final de entrega da obra, não cumprido. Lucros cessantes devidos. Precedentes. 5. Recurso das rés desprovido. Sentença mantida.”¹

“Apelação - Compromisso de venda e compra - Sentença de improcedência - Apelo da autora - Atraso de obra - Contrato prevê cláusula de tolerância com prazo genérico e indefinido, a critério das vendedoras - Abusividade - Inteligência dos arts. 47, 51, incisos I, IV, X e XV e § 1º do CDC - Prevalência do contrato que ofertou o empreendimento - Obra não concluída - Alegação de atraso em razão da pandemia e pendências administrativas - Rejeição - Aplicação da Súmula 161 do TJSP - Juros de obra - Reconhecido atraso na entrega é indevida a cobrança a partir de outubro de 2023 - Tema 06 do IRDR e tese 1.3 do Tema 996 do STJ - Ressarcimento devido, de forma simples, com juros da citação - Tema 07 do IRDR - Indenização pelo atraso na entrega do bem - Cabimento - Prejuízo presumido - Aplicação da tese 1.2 do Tema 996 do STJ, Súmula 162 do TJSP e Tema 05 do IRDR - Condenação em 0,5% do valor atualizado do contrato, por mês de atraso, corrigido dos vencimentos, e juros da citação - Termo inicial desde o atraso e final a efetiva entrega das chaves - Precedentes jurisprudenciais específicos - Sentença reformada - Recurso provido.”²

“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR – OBRIGAÇÕES – CONTRATOS – PROMESSA DE COMPRA E VENDA – Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c.c. inexigibilidade de

¹ Apelação Cível 1050113-72.2023.8.26.0506; Relator (a): Paulo Alonso; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025

² Apelação Cível 1010889-93.2024.8.26.0506; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2025

juros de obra e indenização por danos materiais – Sentença de procedência – Atraso na entrega das chaves – Prazo de tolerância de 180 dias – Descabimento por ausência de previsão contratual – Cláusula 5.1 do contrato redigida de forma genérica, sem indicação de prazo – Súmula TJSP 164 – Descumprimento contratual pelas rés configurado – Juros de obra – Pagamento após o término do prazo para entrega da unidade imobiliária – Descabimento - Restituição devida – Precedentes – Lucros cessantes – Cabimento – Súmula TJSP 162 – Precedentes – Adoção do INCC como índice durante o período de obras – Questão não decidida na sentença – Matéria não conhecida – Sentença mantida – Recurso desprovido, na parte conhecida, e majorados os honorários advocatícios (NCPC, art. 85, §11).”³

Não obstante, ainda que se considerassem válidas as modificações no prazo, até a presente data o empreendimento não foi entregue, o que se comprovaria pelo “Habite-se”, termo de vistoria e entrega de chaves, prova essencialmente documental.

Note-se que as rés admitem que ainda não houve a expedição do “Habite-se” conquanto assim o façam para alegar que o loteamento “*encontra-se finalizado*”, mas “*os trâmites para expedição do Habite-se não dependem de diligências das Construtoras, passando a ser de total gerência da Municipalidade*”.

Ora, a circunstância de a obra ter sido concluída, mas o imóvel não ter sido entregue em razão da necessidade de obtenção do “Habite-se” não podia ser vista como justificativa para eximir a vendedora das consequências do descumprimento da obrigação de entregar o imóvel

³ Apelação Cível 1056487-07.2023.8.26.0506; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/11/2024.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

no prazo prometido.

Isto porque a falta de pronta obtenção do “Habite-se” era ao comprador inoponível, eis que se cuidava de fato que à vendedora dizia respeito, sendo que por sua expertise havia ela de saber da possibilidade de vir a enfrentar percalços administrativos, fato a ser então considerado quando anunciou ao cliente quando entregaria o imóvel.

Aliás, o entendimento jurisprudencial é no sentido de que, bem por isso, ocorrências daquela ordem não caracterizam força maior ou caso fortuito.

Nesse sentido a Súmula nº 16 desta Corte:

“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.”

Assim, o fato objetivo é que tal justificativa não afastava a mora das vendedoras, que descumpriram o prazo de entrega e haviam, portanto, de responder pelas sanções devidas.

De mais a mais, o entendimento corrente é no sentido de que em casos tais há presunção de perda da expectativa de renda, o que justifica indenização por lucros cessantes ao adquirente ou compromissário comprador.

A Súmula nº 162 desta Corte nesses termos expressa tal posicionamento:

“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

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”.

Note-se que tal paga é devida independentemente da prova de que o promissário ou adquirente pretendia destinar o imóvel para locação, assim como da revelação de ter naquele meio tempo custeado aluguel, bastando o fato de que por culpa da vendedora ele ficou impedido de fazer uso do bem.

Na mesma linha, aliás, foi nesta Casa decidida a questão no âmbito de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas:

“O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada.” (IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, Turma Especial da Primeira Subseção de Direito Privado, Rel. Desembargador Francisco Loureiro).

Para aquele fim se mostra em concreto suficiente e satisfatório o montante correspondente a 0,5% do valor atualizado do contrato por mês que excedeu o prazo de entrega.

Nesse sentido, também, a jurisprudência desta Corte:

“Apelação. Compromisso de compra e venda de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

bem imóvel. Correção monetária. Contrato com prazo de duração inferior a 36 meses. Abusividade da prática de cobrança de parcela de R\$ 1.000,00 meses após o repasse do financiamento bancário. Expediente utilizado pela construtora com o propósito específico de prolongar a duração do contrato. Inaplicabilidade da regra prevista no art. 46, caput, da Lei n. 10.931/04. Periodicidade que deve ser mensal, nos termos do art. 28, caput e §1º da Lei n. 9.069/95. Danos materiais. Lucros cessantes que se presumem diante do atraso na entrega da unidade imobiliária, sendo desnecessária a prova de sua ocorrência. Indisponibilidade do bem que acarreta a perda dos frutos que ele geraria no período. Súmula 162 do TJSP. Indenização arbitrada em 0,5% do valor atualizado do imóvel durante o período de novembro de 2016 a abril de 2017. Danos morais não configurados. Situação que não ultrapassou o mero aborrecimento ou dissabor cotidiano. Inexistência de lesão a direito da personalidade. Indenização indevida. Recurso dos autores parcialmente provido, improvido o recurso da ré.”

Em relação à cobrança de “juros de obras”, ela somente é cabível até o momento da entrega do empreendimento, nos termos do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000:

“É ilícito o repasse dos 'juros de obra', ou 'juros 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 mesmo sentido o STJ determinou que “os ‘juros de obra’ pagos após o prazo de previsão de entrega das chaves, deverão ser ressarcidos pela construtora ao consumidor” (AREsp 718080, Rel Min Maria Isabel Gallotti, j. em 08/06/2016).

Além disso, o fato de o contrato de financiamento ser feito diretamente entre o comprador e a instituição financeira em nada



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

impede o ressarcimento dos valores pagos, uma vez que quem deu causa à cobrança em prazo superior ao devido foram as vendedoras.

Logo, é mesmo devida a restituição, na forma simples, do valor pago pelo autor relativo a taxa de evolução de obra no período de mora das rés, valor esse a ser apurado em liquidação de sentença.

Nos termos do artigo 1º, §2º, da Lei nº 6.899/1981, a correção monetária é devida a partir do ajuizamento da ação.

Aqui se cuidava de ilícito contratual, razão pela qual os juros de mora são devidos a partir da citação (artigo 405 do Código Civil).

Em suma, a ação é agora julgada procedente, passando as rés a arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários sucumbenciais fixados em R\$ 3.000,00 nos termos do artigo 85 § 8º do CPC por se cuidar de condenação ilíquida.

Para tal fim, dá-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO

RELATOR