



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360735

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027723-74.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes CELSO GRANDO e JUCINEIDE NUNES DE SOUZA, é apelado SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1027723-74.2024.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto

Apelantes: Celso Grando e Jucineide Nunes de Souza

Apelado: Santa Iria Loteamento Ltda

MMª. Juíza de 1º Grau: Drª. Ana Paula Franchito Cypriano

VOTO Nº 11244/2025 (ESF)

APELAÇÃO – Compromisso de compra e venda de imóvel – Ação de indenização por perdas e danos decorrentes do inadimplemento da obrigação de entregar o imóvel pela promitente vendedora – Sentença de improcedência – Apelo dos promissários compradores – Inadimplemento reconhecido – Interpretação da cláusula que previa prorrogação sem prazo definido para fixar este em 180 dias, em conformidade com a Lei nº 4.591/64 e com a jurisprudência – Previsão de outra data em contrato de financiamento bancário que não importa em novação ou substituição daquela primitivamente ajustada entre as partes – Fixação do termo do inadimplemento em 28/03/2024 – Indenização dos juros de obra e de 1% do valor efetivamente pago à incorporadora para cada mês de atraso devida, assim como a da diferença paga à instituição financeira derivada da atualização monetária pelo INCC e a que resulta da aplicação do IPCA, salvo se aquele for mais favorável do que este – Ônus da sucumbência atribuído à promitente vendedora, em razão da sucumbência ínfima dos promissários compradores – Sentença reformada – Recurso PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por CELSO GRANDO e JUCINEIDE NUNES DE SOUZA, que contendem com "SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA", em face da r. sentença de fls. 249/253, que julgou improcedente a pretensão inicial e condenou os apelantes em custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em dez por cento sobre o valor atualizado da causa, observada a justiça gratuita.

Razões de apelação a fls. 258/270. Sustentaram os apelantes que o instrumento contratual não prevê expressamente prazo de tolerância de 180

Apelação Cível nº 1027723-74.2024.8.26.0506 - Ribeirão Preto voto nº 11244

dias para a entrega do imóvel, de modo que não poderia ter sido aplicado o entendimento consignado na Súmula nº 164 do E. TJSP e no IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Aduziram que, como decorrência da regra de que as cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor, em vista da ambiguidade de prazos de entrega do imóvel, a data a ser corretamente adotada é a de 30/09/2023, a partir da qual se deve considerar como início do atraso no cumprimento da obrigação, afastando-se aquela outra data prevista no contrato de financiamento bancário celebrado com a "Caixa Econômica Federal". Apontou que o inadimplemento da apelada produziu os reflexos de indenização de um por cento do valor efetivamente pago por mês de atraso, de cessação dos juros de obra, vide Tema 996 do C. STJ, com repetição do indébito, e de substituição do INCC pelo IPCA como índice de atualização monetária. Requereu a reforma da sentença, nos moldes da fundamentação recursal.

Contrarrazões a fls. 274/292. Requereu a apelada o não provimento do recurso de apelação.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Recurso formalmente em ordem, tempestivo e legalmente isento de preparo, em razão dos apelantes serem beneficiários da justiça gratuita.

É o relatório.

O apelo demanda **PARCIAL PROVIMENTO**.

Cuida-se de ação de indenização por perdas e danos decorrentes de inadimplemento contratual.

Reza a exordial que, em 05/05/2022, as partes celebraram

contrato de compromisso de compra e venda em que a apelada se comprometeu a entregar a unidade imobiliária em 30/09/2023, sem constar do instrumento contratual o prazo de tolerância de 180 dias, e que, até a data da propositura da ação (03/06/2024), o imóvel ainda não havia sido entregue.

Em contestação, a apelada alegou que inexistente atraso e que deve ser considerado o prazo de tolerância de cento e oitenta dias, bem como a cláusula contratual que prorroga o prazo de entrega da obra em razão de caso fortuito e força maior, tais como medidas judiciais ou administrativas, sendo que, no caso concreto, os imóveis se encontram praticamente prontos, pendentes apenas pequenas intervenções da companhia de saneamento básico do município.

Ao sentenciar o feito, o Juízo da origem entendeu que o fato do contrato prevê cláusula de prorrogação do prazo de entrega sem quantidade estipulada não importa na nulidade total da avença, mas na adoção de prazo razoável, de 180 dias, praticado pela jurisprudência. Consignou ainda a I. Magistrada que, de acordo com o contrato firmado com a instituição financeira, o prazo total para a construção e finalização da obra é o dia 11/11/2024, de modo a não existir atraso para fins de reconhecimento da pretensão inicial indenizatória.

Respeitado o entendimento da instância originária, tenho que a lide demanda outro desfecho.

O prazo de construção da obra previsto no contrato de financiamento não substitui aquele anteriormente pactuado entre as partes no instrumento de compromisso de compra e venda. De se depreender que ambas as partes firmam o financiamento bancário com a instituição financeira, de modo que a interpretação mais adequada é a de que a apelada incorporadora se comprometeu com o banco a terminar a obra até a data prevista a fls. 117, ao

passo que, perante a parte apelante, assumiu a obrigação de entregar a unidade imobiliária na data de 30/09/2023, vide fls. 26, não se podendo falar em novação ou repactuação, o que se afiguraria abusivo à luz da legislação consumerista, mormente pela natureza de adesão do contrato bancário em questão, do que se depreende ausência de negociação com os apelantes a respeito do longo alargamento de prazo, cerca de 14 meses de diferença.

Adotado o termo final de 30/09/2023 para a conclusão da obra, acerta o Juízo de primeiro grau a respeito da interpretação mais adequada à cláusula 5.1 do contrato de promessa de compra e venda (fls. 26), de seguinte teor:

"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."

É certo que a prorrogação sem prazo determinado constitui abuso de direito frente ao consumidor, elemento frágil da relação de consumo e, por tal razão, encontra amparo na legislação, mormente nas regras do Código de Defesa do Consumidor.

Contudo, de outro lado, é juridicamente reconhecida a validade da estipulação contratual de prorrogação de prazo de entrega de imóvel, desde que não superior a 180 dias.

Nesse sentido, dispõe o artigo 43-A da Lei nº 4.591/64, com

redação dada pela Lei nº 13.786/2018, que

"A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador."

No caso concreto, a referida cláusula contratual 5.1 prevê expressa e claramente a possibilidade de prorrogação do prazo, apenas tendo deixado de fixar prazo determinado. Destarte, para que se extirpe a interpretação literal da cláusula, que se afigura abusiva, e, de outro lado, com espeque no princípio da interpretação mais favorável ao consumidor, seja conservado o ajuste de vontades dos contratantes, que em sua essência é válido e encontra eco na lei e na jurisprudência, a solução é dar à estipulação a interpretação de que a prorrogação de prazo a que alude a cláusula 5.1 terá a duração máxima de cento e oitenta dias, contados do dia seguinte a 30/09/2023.

Por via de consequência, responde a parte apelada pelos encargos contratuais e legais decorrentes do inadimplemento apenas a partir de 28/03/2024, quando se consitiu o não cumprimento da obrigação de entregar a unidade imobiliária.

A cessação de cobrança dos juros de obra ao término do prazo de entrega do imóvel ocorreria se a apelada cumprisse a obrigação assumida em contrato. Logo, é medida de rigor o ressarcimento de tal verba paga pelos apelantes à instituição financeira, até que se comprove a entrega do bem. Daí decorre a impertinência da alegação de que a apelada é parte ilegítima, visto que, repiso, não se trata de desconstituir a obrigação dos apelantes de pagar os

juros de obra ao banco, mas de obrigar a apelada a reparar o prejuízo daqueles decorrente do dispêndio do recurso frente à instituição financeira.

Os apelantes ainda fazem jus à indenização a que alude o artigo 43-A, § 2º, da Lei nº 4.951/64, acrescido pela Lei nº 13.786/2018, de seguinte teor:

"Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

[...]

*§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no **caput** deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, **pro rata die**, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato."*

Por fim, procede o pedido de indenização pela diferença entre o valor das prestações do mútuo atualizadas monetariamente pelo INCC e o que resultaria com o uso do IPCA/IBGE, salvo se a incidência daquele se mostrar mais vantajoso do que desta. Não se pode falar em substituição, pois a credora é a instituição financeira, que não respondeu à presente ação e, assim, não pode ter seus direitos restringidos nesta ação judicial.

Em razão da sucumbência parcial, porém ínfima da parte apelante

– somente a respeito do termo inicial do inadimplemento contratual –, condeno a apelada em custas, despesas processuais e honorários advocatícios de sucumbência que arbitro em dez por cento sobre o valor da condenação, nos moldes dos artigos 85, § 2º, e 86, parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil.

Nestes termos, resta reformada a r. sentença vergastada.

De forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

Relator

(assinatura eletrônica)