



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361864

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000942-11.2024.8.26.0281, da Comarca de Itatiba, em que são apelantes PROMOVAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e PROMOVAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE05 LTDA, são apelados THAIS KAROLINE LEARDINE (JUSTIÇA GRATUITA) e FELIPE ROGÉRIO VASSORELI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000942-11.2024.8.26.0281

APELANTE: PROMOVAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
(PROMOVAL INCORPORADORA) E OUTRO

APELADO: THAIS KAROLINE LEARDINE E OUTRO

ORIGEM: 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE ITATIBA

MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU: RENATA HELOISA DA SILVA
SALLES

VOTO Nº 12463

EMENTA:

COMPRA E VENDA – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM IMÓVEL – PREVALÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – PANDEMIA DE COVID-19 – CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS – MORA DA RÉ CONFIGURADA, DESDE A DATA PREVISTA PARA A ENTREGA DO IMÓVEL – DANO MATERIAL – REPARAÇÃO DEVIDA, FIXADA NA FORMA DE LUCROS CESSANTES – LUCROS CESSANTES DEVIDOS – DANO MORAL – ATO ILÍCITO EXISTENTE – DEVER DE INDENIZAR – TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA – DESPESA QUE NÃO PODE SER REPASSADA AO COMPRADOR QUANDO SUPERADO O PRAZO AVENÇADO PARA ENTREGA DO IMÓVEL POR CULPA DA CONSTRUTORA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

1 – Trata-se de r. sentença de fls. 260/272, cujo relatório fica aqui adotado, que julgou procedentes os pedidos formulados pela parte autora, nos seguintes termos:

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado por THAIS KAROLINE LEARDINE e FELIPE ROGÉRIO VASSORELI em face de PROMOVAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (PROMOVAL INCORPORADORA) e PROMOVAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE05 LTDA

e, por conseguinte:

Condeno a parte requerida à restituição dos "juros de obra" desde fevereiro de 2021 até a data da entrega das chaves da unidade autônoma (fl. 78 24/06/21). Ao valor deverá haver o acréscimo de correção monetária de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça desde cada pagamento e juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Condeno a parte requerida ao pagamento de indenização por lucros cessantes no percentual de 0,5% do valor do contrato, que será devida desde fevereiro de 2021 até 24/06/21. A correção monetária deve ser computada mês a mês, segundo a Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Os juros moratórios de 1% ao mês devem incidir a partir da última citação.

Condeno a ré ao pagamento de indenização por dano moral, no valor de R\$ 10.000,00 para cada requerente, com juros de mora e correção monetária contabilizados desde o arbitramento, conforme REsp 903.258-RS (Informativo 478).

Inconformada, apela a ré, no escopo de lograr a reforma do julgado hostilizado, requerendo, em síntese, seja afastada a condenação à restituição dos valores desembolsados a título de taxa de evolução de obra, bem como a condenação pelos danos materiais (lucros cessantes), além dos danos morais (fls. 296/305).

Recurso respondido pela parte autora.

É o relatório.

2 – Complementado o valor do preparo, passo à análise do recurso.

O recurso comporta não provimento.

Primeiramente, verifico que é aplicável ao caso o

Código de Defesa do Consumidor, porquanto assente nesta C. Câmara de Direito Privado, principalmente no que se refere à nulidade de cláusulas abusivas (art. 53), observando-se, ainda, a impossibilidade de onerosidade excessiva imposta ao consumidor (art. 51, IV, do CDC):

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...) IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Ademais, ante o que determinam os artigos 2º e 3º do CDC, inquestionável é a inserção do contrato firmado entre as partes no rol dos consumeristas, decorrendo-se daí a aplicação da Lei nº 8.078/90.

Com relação à responsabilidade da apelante acerca dos atrasos do empreendimento em razão do caso fortuito ou força maior, vê-se que firmaram as partes, em 17/12/2018, “instrumento particular de compromisso de compra e venda de bem imóvel e outras avenças”, pelo preço de R\$ 121.970,00 (cento e vinte e um mil, novecentos e setenta reais), fixado prazo de 24 meses da data de 30 de julho de 2018 para a conclusão das obras (vide item 7.1 – fls. 37), com previsão de dilatação do prazo por mais 180 dias.

A cláusula de tolerância fixada em 24 meses é nula,

visto que configura vantagem excessiva ao vendedor e sacrifício indevido ao promitente comprador, como de resto já sedimentado em jurisprudência deste Tribunal no incidente de resolução de demanda repetitiva (IRDR) nº 0023203-35.2016.8.26.0000 (tema 04), da relatoria do Desembargador Francisco Eduardo Loureiro:

TEMA 01: "É válido o prazo de tolerância, não superior a cento e oitenta dias corridos estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível".

No mesmo sentido a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 164: É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.

Assim, o atraso na entrega do bem configura inadimplemento contratual que gera danos materiais, não sendo admitida como caso fortuito ou força maior, entraves administrativos ou mesmo a pandemia de COVID-19.

O E.TJSP tem firmado jurisprudência no sentido que é devida a indenização mesmo em caso de atraso na entrega durante o período de pandemia. Neste sentido já decidiu esta C. Câmara:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS – Parcial procedência – Lote – Rescisão por iniciativa do comprador – Contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia – Alegação de prevalência da legislação especial – Questão decidida pelo C. STJ, quando

do julgamento do REsp. nº 1.891.498/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (tema nº 1.095) – Fixação dos requisitos para prevalência da lei especial: registro do contrato no CRI, inadimplemento do comprador e constituição do adquirente em mora, na forma prevista nos arts. 26 e 27, da Lei – Contrato não registrado na matrícula do imóvel – Inexistência de inadimplemento do comprador – Inaplicabilidade da Lei nº 9.514/97 – Prevalência do CDC – Atraso na conclusão das obras de infraestrutura – Descumprimento contratual caracterizado – Pandemia da COVID-19 – Decreto 10.282/2020 que estabeleceu como atividades essenciais o fornecimento de materiais de construção e a construção civil – Caso fortuito e força maior não configurados – Hipótese de fortuito interno, não excludente de responsabilidade – Culpa da ré reconhecida – Lei nº 14.118/2021 – Inaplicabilidade aos contratos celebrados anteriormente à sua vigência, sob pena de violação ao direito adquirido – Exegese do art. 5º, inc. XXXVI, da CF, e do art. 6º, da LINDB – Contrato firmado anteriormente à edição da referida lei – Inaplicabilidade das alterações legislativas por ela introduzidas na Lei nº 6.766/79 – Mora da ré caracterizada – Multa contratual inversa – Cabimento, nos termos do decidido pelo C. STJ no tema nº 971 – Inexistência de pedido de condenação em lucros cessantes – IPTU devido pelo adquirente somente a partir da efetiva imissão na posse do bem – Cabimento da restituição – Dano moral – Ocorrência – O descumprimento do contrato pela vendedora não gera, por si só, a ocorrência de dano moral indenizável – Verificação, porém, de situação de grande angústia e sofrimento gerada pela não entrega do imóvel a ensejar a indenização – "Quantum" fixado com base nos critérios de razoabilidade e proporcionalidade em R\$ 10.000,00 – Ação procedente – Sucumbência a cargo da requerida – Honorários sucumbenciais majorados – Recurso da ré improvido, provido o recurso adesivo do autor. TJSP; Apelação Cível 1000989-04.2023.8.26.0286; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2024; Data de Registro: 22/08/2024) (G.N.)

Ademais, o método de composição de danos materiais, largamente utilizado e reconhecido pela jurisprudência, é o da fixação da reparação em porcentual sobre o valor do contrato, na forma de lucros cessantes, visto que a parte autora esteve privada da posse do imóvel diante da mora imputável à vendedora, pouco importando a destinação que a parte compradora eventualmente daria ao imóvel (locação ou moradia), atendendo, também, ao entendimento sumulado por este Tribunal de Justiça:

Súmula 162 - Descumprido o prazo para a entrega do imóvel 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.

Reconhecido o injustificado atraso, o dano material é devido e nos termos explanados na r. decisão objurgada, que vai de encontro a Súmula n. 162 deste E. Tribunal Paulista.

Com relação ao dano moral observa-se que a questão ultrapassou o mero descumprimento contratual, visto que a postergação da solução do contrato estendeu-se além do previsto.

A impossibilidade de correta utilização do imóvel que estava sendo adquirido pela parte autora gerou frustração que extrapola aquilo que se pode conceber como aceitável dentro do convívio social, ou seja, supera o piso de inconvenientes que o homem médio está exposto no dia-a-dia. Trata-se, pois, daquele dano que resulta *in re ipsa*, ou seja, *exsurge da situação, sendo, pois, a reparação fixada pelo juiz, independentemente de prova efetiva do prejuízo.*

Preenchidos, pois, os requisitos essenciais à

responsabilização das rés pelo dano moral causado a autora, deixa-se, todavia, de analisar o quantum fixado para a reparação, porque ausente pleito recursal de redução da quantia arbitrada.

Ademais, no tocante aos juros de obra ou taxa de evolução da obra, tem-se que se tratam de valores que foram cobrados dos autores a título de “juros de obras”, advindos do contrato de financiamento imobiliário realizado com a Caixa Econômica Federal.

A taxa de construção (ou taxa de evolução da obra) – derivada do contrato de empréstimo firmado entre construtora e a Caixa Econômica Federal para financiamento do empreendimento – não pode ser repassada ao comprador quando superado o prazo avençado para entrega do imóvel por culpa da construtora, pouco importando não integrar a relação mutuante/mutuário.

Embora vinculada ao contrato de financiamento do empreendimento, a taxa de evolução da obra está relacionada à quitação da parcela final do preço e, por consequência, à entrega da obra.

A cobrança dos juros de obra, pela instituição financeira até a conclusão da construção deve ocorrer, à toda evidência, com o certificado de conclusão da obra (habite-se) e a disponibilização do imóvel para entrega.

A legitimidade da cobrança de tais juros repousa no fato de sua exigibilidade estar vinculada à fase de obra, sendo, portanto, ilegítima sua cobrança depois da conclusão do empreendimento ou quando ultrapassado o prazo para tanto.

Portanto, embora vinculados ao contrato de financiamento, aludidos encargos estão relacionados à quitação da parcela

final do preço e, conseqüentemente, à entrega das obras, certo que evidenciado que o registro da conclusão de obra se deu posteriormente, onerando os compradores indevidamente com a continuidade do pagamento da “taxa de evolução de obras”.

Por conseguinte, é de responsabilidade da construtora o adimplemento da taxa de evolução de obra no caso concreto, uma vez caracterizado o atraso na entrega do imóvel, não podendo os consumidores serem penalizados se o inadimplemento se deu em razão de atraso na obra por responsabilidade da construtora.

A questão possui tese fixada por este E. TJSP quando do julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas- IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Confira-se:

Tema 06 - É ilícito o repasse dos 'juros de obra', ou de 'juros de evolução da obra', ou 'taxa 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.

A r. sentença, portanto, deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação. Majoro os honorários advocatícios sucumbenciais em desfavor das rés para 15% do valor atualizado da condenação.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR