



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373464

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006089-38.2022.8.26.0297, da Comarca de Jales, em que é apelante IMÓVEIS E CONSTRUÇÃO IDEAL EIRELI, são apelados ELIEL HENRIQUE ALVES FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e DANIELA CRISTINA BATISTA FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1006089-38.2022

Comarca: Foro de Jales (3ª Vara Cível)

Apelante: Imóveis e Construção Ideal Eireli

Apelado: Eliel Henrique Alves Ferreira (Justiça Gratuita)

Apelada: Daniela Cristina Batista Ferreira (Justiça Gratuita)

Juiz: Adílson Vagner Ballotti

Voto nº 23.609

EMPREITADA – Autores que celebraram com a ré contrato de empreitada – Requerida que não iniciou as obras mesmo próximo do fim do prazo inicial para a entrega da edificação - Rescisão contratual - Sentença de procedência que declarou rescindido o contrato por culpa da ré, condenando-a a restituir os valores pagos e arcar com multa contratual - Irresignação da ré - Registro do contrato de financiamento como termo inicial do prazo de 180 dias para a conclusão das obras prorrogável por igual período - Apelante que nem sequer iniciou as obras faltando menos de um mês para a conclusão do prazo - Dilação do prazo que deve ser excepcional e contar ao menos com o início das obras – Quebra da boa-fé e confianças dos consumidores – Mora que deve ser reconhecida e convolada em inadimplemento absoluto - Rescisão por culpa da requerida - Restituição dos valores pagos e aplicação de multa contratual que se afiguram acertadas – Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 423/431, cujo relatório se adota, que julgou procedentes os pedidos formulados pelos autores rescindindo o contrato, condenando a requerida a pagar R\$ 31.900,00 a título de danos materiais e multa contratual de 10% do valor do contrato. Sucumbente, a ré foi condenada ao pagamento das custas e despesas do processo, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Os autores ajuizaram a demanda aduzindo que em 12/11/2021 firmaram contrato com a ré para a construção de um imóvel, sendo que o terreno e a construção seriam financiados. Trata-se de contrato de empreitada com fornecimento de materiais e mão de obra. Obtiveram o financiamento junto a CEF em 03/03/2022. O

início da obra estava condicionado a obtenção do financiamento e o imóvel seria entregue em 180 dias a contar do registro do contrato de financiamento pela CEF no cartório do registro de imóveis, o que ocorreu em 23/03/2022. Ocorre que a obra não foi iniciada, apesar de as parcelas do financiamento estarem sendo pagas. As rés contrataram serviço de limpeza do terreno, mas não pagaram, motivo pelo qual foram cobrados. Foram entregues 12 cheques em branco à ré, sendo que 3 foram utilizados e devolvidos por insuficiência de fundos, sendo que os valores deveriam ser empregados na construção do imóvel, mas foram destinados para compras diversas. Solicitaram a devolução das cártulas, mas não foi devolvido. Não há justificativa plausível para o atraso da obra. Requer a aplicação da multa contratual, rescisão do contrato, devolução dos valores pagos e indenização por danos morais.

Irresignada com a sentença de procedência, a ré apelou (fls. 447/466), aduzindo que a demanda foi ajuizada muito antes do prazo final de entrega da obra ao se considerar a possibilidade de prorrogação por mais 180 dias. Os apelados não demonstraram a data exata de retorno do contrato registrado, mas apenas a data do protocolo do registro. Eventual descumprimento do contrato se deu por culpa dos apelados que manifestaram interesse na rescisão antes do fim do prazo estipulado. As arras não devem ser restituídas.

O recurso foi processado, tendo os apelados juntado contrarrazões (Fls. 471/478).

É o relatório.

Em apertada síntese, buscam os autores o reconhecimento da quebra do contrato e a sua rescisão, sendo que a apelante alega ter o contrato sido rescindido por culpa, e vontade, exclusiva dos apelados.

O contrato firmado entre as partes prevê que a obra será concluída no prazo de 180 dias da data da entrega do contrato junto a CEF devidamente registrado no Oficial de Registro de Imóveis competente, sendo possível a prorrogação por 180 dias (fls. 49).

O contrato de financiamento foi firmado em 02/03/2022 (fls. 54/77) e registrado em 23/03/2022 (fls. 78), sendo que sustenta a apelante não lhe ter sido

entregue a cópia do contrato registrada para que desse início as obras.

Ocorre que ainda que não tenha sido entregue, fato é que em 31/08/2022 as obras ainda não haviam sido iniciadas apesar de ter a apelante recebido e utilizado cheques em nome dos apelados (fls. 43 e 369/372) e valores a título de arras (fls. 43), sendo que os valores dos cheques seriam utilizados apenas após a medição da engenharia da CEF.

Ora, não se afigura verossímil que após quase 9 meses da assinatura do contrato entre as partes e 5 meses do registro do contrato de financiamento a requerida não tenha iniciado a obra ou, considerando a alegação de que não foram informados do registro, questionado o descumprimento contratual por parte dos apelados.

Quanto a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega da obra, trata-se de excepcionalidade e não regra, sendo evidente que para tanto a obra deveria ao menos ter sido iniciada, mas não o foi restando pouco menos de um mês para o fim do prazo inicialmente avençado.

A mora da requerida supera os limites da boa-fé e implica na perda de confiança dos consumidores na prestadora de serviços. Além disso, nem sequer houve o início da obra e foram promovidos gastos por meio das cártulas de cheque fornecidas pelos autores, circunstância que também contraria a boa-fé e as regras de boa execução do contrato de empreitada, vez que além do arras estaria a ré auferindo valores sem o cumprimento de parte da obra.

Diante de tal cenário, é possível reconhecer a mora da apelante em iniciar as obras, mesmo após notificação extrajudicial e o ajuizamento da ação (fls. 86/90) incidindo em mora que pode ser convalidada em inadimplemento absoluto ante a quebra da confiança dos consumidores e da boa-fé, motivo pelo qual deve ser reconhecida a culpa da ré pela rescisão do contrato, restando, por tal motivo, irretocável o dispositivo da sentença que determinou a restituição dos valores pagos e aplicou a multa contratual.

Ante o desprovimento do recurso, majoro os honorários advocatícios fixados na sentença para 12% do valor da condenação.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator