



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376639

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002915-05.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante RENAN GARCIA MOREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA e SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA.

ACORDAM, em 1ª 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 Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

CLAUDIO GODOY
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1002915-05.2024.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto

Apelante: RENAN GARCIA MOREIRA

Apeladas: SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA e OUTRA

Juíza: Dra. Ana Paula Franchito Cypriano

Voto n. 32.642

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS. PROVIMENTO PARCIAL.

I. Caso em Exame

1. Ação indenizatória. Contrato de promessa de compra e venda com prazo de entrega para 30/09/2023. Imóvel não entregue pela empreendedora.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em apurar se houve atraso na entrega do imóvel e a validade das cláusulas contratuais referentes ao prazo de entrega.

III. Razões de Decidir

3. Existência de dois contratos com prazos distintos para entrega do imóvel, prevalecendo o prazo mais favorável ao consumidor (CDC, art. 47, e CC, art. 423).

4. A pandemia de Covid-19 não configura caso fortuito ou força maior, pois a construção civil foi preservada porque considerada atividade essencial. Cláusula de tolerância de 180 dias não prevista de forma clara e inteligível. Descumprimento do contrato, pelas requeridas, caracterizado.

5. Indenização devida nos termos do artigo 43-A da Lei 4.591/64, bem como a restituição simples dos valores pagos a título de juros de obra após o fim do prazo para entrega do imóvel.

IV. Dispositivo

5. Recurso parcialmente provido.

Cuida-se de recurso interposto contra sentença (fls. 308/312) que julgou improcedente a ação indenizatória, afastando a ocorrência de atraso da entrega do imóvel e condenando o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade.

Sustenta o apelante, em sua irresignação (fls. 315/319), que ausente expressa previsão contratual de tolerância de 180 dias e, conseqüentemente, configurado atraso injustificado das rés na entrega do imóvel. Nesse contexto, aduz que o *decisum* deixou de observar o Tema Repetitivo 966 do STJ e o IRDR Tema 04 desta Corte. Por isso, pugna pela reforma da sentença para ser julgada procedente a demanda e condenadas as rés à restituição em dobro do montante indevidamente pago a título de “juros de obra”, bem como ao pagamento de indenização de 1% do valor pago às rés por mês de atraso.

Recurso regularmente processado e respondido (fls. 323/344), o autor se opôs ao julgamento virtual do feito (fls. 349).

É o relatório.

Em primeiro lugar, não há mesmo litisconsórcio passivo necessário a se reconhecer, pois o que aqui se discute é se cumpridas, e tempestivamente, as obrigações das rés com a entrega e regularização do imóvel, mesmo a possibilitar que o promissário iniciasse a amortização do principal do mútuo já contratado com a Caixa Econômica Federal, E, por isso, também, sem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ilegitimidade a reconhecer.

No mais, respeitada a convicção do I. Juiz de origem, tem-se que a sentença mereça reparo.

Conforme o compromisso de compra e venda firmado entre as partes, na cláusula 6.1 (fls. 46), “*A CONSTRUTORA se compromete a entregar a OBRA, objeto desse CONTRATO, no prazo estipulado no item 5 do Quadro Resumo*”. O referido quadro resumo, por sua vez, prevê que a data de entrega “*do lote e obra*” seria 30 de setembro de 2023 (fls. 28).

Verdade que a Corte Superior já assentou a licitude da prorrogação do prazo de entrega de imóveis **(Tema Repetitivo 996 do STJ)**:

1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

Entretanto, note-se a preocupação do julgado em assegurar que a previsão contratual do prazo seja explícita e compreensível, o que, naturalmente, também deve ser observado para a carência. Nesse sentido, esta Corte Estadual firmou entendimento de que a validade da prorrogação do prazo de entrega está condicionada à sua previsão clara, expressa e inteligível **(Tema 4 – IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000)**:



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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.

Neste exato espírito, a própria Lei 4.591/64 dispõe sobre a necessidade de que o prazo de tolerância se estabeleça de maneira certa e manifesta e destacada:

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 (destaque acrescido).

Na espécie, tem mesmo razão o autor ao asseverar que tais parâmetros não foram observados. O que há, na verdade, é a previsão contratual genérica de que:

O prazo 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. 28).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Na justa lembrança de Caio Mário, o termo final das obras constitui elemento fundamental do contrato, de especial interesse das partes, destarte que deve vir claro e certo, expresso, quanto às ressalvas lembrando-se que o adquirente é leigo e, assim, não tem a mesma condição de discussão e compreensão dos aspectos técnicos que afetem a construção (*Condomínio e Incorporações*, 6ª ed., Forense, p. 309-310).

Neste sentido acode, ainda, a previsão do artigo 54, § 4º, CDC, impondo destaque e fácil compreensão em cláusulas limitativas. Não é só.

Depois, não bastasse a inobservância dos requisitos impostos pela jurisprudência vinculante, a cláusula acima reproduzida, tal como se quer ver interpretada, se revestiria de abusividade também ao deixar, em última análise, de fixar prazo certo para o cumprimento da obrigação e relegá-lo, a rigor, ao arbítrio das fornecedoras (art. 39, XII, do CDC).

Tal conclusão, aliás, não se infirma com o argumento das rés no sentido de que há, no contrato de financiamento depois firmado, prazo diverso ou mesmo previsão de sua prorrogação. Isso porque, tratando-se da relação entre promitente comprador e promissárias vendedoras, tem-se o compromisso de compra e venda e seu respectivo quadro resumo como os instrumentos fundamentais e propriamente disciplinadores do liame jurídico entre as partes, enquanto o financiamento, embora afeto à obrigação ora discutida, tem objeto diverso e aos primeiros não pode se sobrepor. A tanto soma-se o fato de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

se tratar de relação de consumo, o que reforça a necessidade de uma interpretação atenta à promessa feita ao consumidor quando entabulada a avença.

Foi este, inclusive, o posicionamento adotado por este Tribunal, ao examinar casos análogos envolvendo as mesmas rés, um dos quais julgado por esta Câmara:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. PROVIMENTO PARCIAL. I. Caso em Exame 1. Ação de nulidade de cláusula contratual, inexigibilidade de juros de obra c/ indenização por lucros cessantes. Contrato de promessa de compra e venda com prazo de entrega para 30/09/2023. Imóvel não entregue pela incorporadora. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em apurar se houve atraso na entrega do imóvel e a validade das cláusulas contratuais referentes ao prazo de entrega, índice do INCC e juros de obra. III. Razões de Decidir 3. Existência de dois contratos coligados com prazos distintos para entrega do imóvel, prevalecendo o prazo mais favorável ao consumidor (CC, art. 423). 4. A pandemia de Covid-19 não configura caso fortuito ou força maior, pois a construção civil foi considerada atividade essencial. Cláusula de tolerância de 180 dias não prevista de forma clara e inteligível. Descumprimento do contrato pelas requeridas. Caracterizado. 5. Reforma da sentença para julgar parcialmente procedente a ação, declarando nula a cláusula 5.1 do contrato; condenar as requeridas solidariamente ao pagamento de lucros cessantes, a ressarcir o autor pelas quantias pagas a título de juros de obra por todo período posterior à data prevista para a conclusão da obra (30/09/2023) até a efetiva entrega das chaves, além de afastar a aplicação do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*INCC/IGPM a partir de outubro de 2023, tornando-se pertinente a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Verbas de sucumbência. IV. Dispositivo 6. Recurso parcialmente provido (TJSP; **Apelação Cível 1059072-32.2023.8.26.0506; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2025; Data de Registro: 24/02/2025)***

*APELAÇÃO CÍVEL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DE OBRA – APLICAÇÃO DO TEMA 996 JULGADO PELO COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA AO CASO – IMPOSSIBILIDADE DE TOMAR COMO PRAZO A DATA DO FINANCIAMENTO DO IMÓVEL JUNTO À INSTITUIÇÃO FINANCEIRA - DATA DE ENTREGA CONSTANTE NO CONTRATO – ATRASO CONFIGURADO - LUCROS CESSANTES DEVIDOS, ALTERADA A PORCENTAGEM - JUROS DE OBRA DEVIDOS – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP; **Apelação Cível 1055086-70.2023.8.26.0506; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2025; Data de Registro: 30/01/2025)***

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES E JUROS DE OBRA. INEXIGIBILIDADE DOS JUROS APÓS O PRAZO DE ENTREGA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. I. Caso em exame 1. Apelação contra sentença que declarou inexigíveis os juros de obra a partir do vencimento do prazo de entrega do imóvel (30/09/2023) e condenou as rés a restituir valores pagos pela



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autora a título de juros de obra, além de indenizar lucros cessantes. 2. As rés apelaram, alegando que não houve atraso na entrega da obra e que os encargos são devidos à Caixa Econômica Federal. II. Questão em discussão 3. A questão em discussão consiste: (i) em saber se houve atraso na entrega do imóvel; (ii) na validade da cobrança de juros de obra após o prazo de entrega; (iii) na adequação do índice de correção monetária eleito. III. Razões de decidir 4. O contrato não prevê prazo certo de tolerância para a entrega do imóvel, sendo nula a cláusula que não o especifica. 5. A jurisprudência é firme no sentido de que após o vencimento do prazo de entrega os juros de obra são inexigíveis dos compradores, são devidos lucros cessantes e o índice de correção setorial pode ser substituído por indexador geral (Tema 996 do STJ). IV. Dispositivo e tese 6. Negado provimento ao recurso. 7. Tese de julgamento: "1. A inexigibilidade dos juros de obra após o prazo ordinário de entrega é reconhecida. 2. Os lucros cessantes são presumidos e o índice setorial pode ser substituído no período de atraso".

Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas:
Legislação: CDC, art. 39, XII. **Jurisprudência:** TJSP, Súmula 161; TJSP, Súmula 162; TJSP, Súmula 164; STJ, REsp 1729593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 25/09/2019 (TJSP; **Apelação Cível 1055576-92.2023.8.26.0506; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025**)

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS – Contrato de promessa de compra e venda de imóvel – Sentença de procedência parcial – Apelação das rés – Arguição de inocorrência de atraso na entrega do imóvel – Desacolhimento – Ausência de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

previsão expressa quanto ao prazo de tolerância de 180 dias – Clausula 5.1 genérica que se mostra abusiva – Ademais, sequer comunicado qualquer prorrogação do prazo de término das obras à compradora – Prazo previsto no contrato firmado com a Caixa Econômica Federal não alterou o prazo de entrega anteriormente contratado pelas partes – Ausência de inequívoca intenção de novação – Alteração do prazo configura vantagem manifestamente excessiva para a construtora/incorporadora, em afronta à legislação consumerista – Precedentes jurisprudenciais – Atraso na entrega do imóvel verificado – Indenização devida – Lucros Cessantes - 1% sobre o valor pago, por mês de atraso – Admissibilidade – Taxa de evolução da obra – Ilícitude da cobrança após o prazo previsto para a entrega do imóvel – IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 deste E. Tribunal – Restituição devida, no período da mora das rés, na forma simples – Sentença mantida – RECURSO NÃO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1054464-88.2023.8.26.0506; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/01/2025; Data de Registro: 09/01/2025)

Logo, uma vez aprazada a entrega do imóvel para 30 de setembro de 2023 e ausente expressa, clara e inteligível previsão de prazo certo de tolerância ou de outro prazo claramente reajustado, consumou-se, a partir de então, a mora das rés, que apenas realizaram a entrega do imóvel em 1º de fevereiro de 2024.

A respeito, o atraso não se pode atribuir a qualquer fortuito que não fosse, por isso interno, inerente ao risco próprio da atividade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Acode na espécie o enunciado da
Súmula 161 deste Tribunal de Justiça:

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.

E embora tenham argumentado as rés que o atraso se deu por motivos de força maior – qual seja a pandemia decorrente da disseminação do vírus COVID-19 –, sabidamente o ramo da construção foi ressalvado do isolamento decretado e, de todo modo, as rés apenas alegaram genericamente a pandemia como intercorrência apta a justificar o atraso na entrega da obra, não especificando, porém, e de qualquer forma, qual fator exatamente que, relacionado à emergência sanitária, teria implicado retardamento do prazo para a entrega do imóvel.

E, evidenciado o retardo na entrega da unidade, sem que para ele tenha concorrido o autor, e o contrário não demonstrado pelas rés, os lucros cessantes são devidos. A propósito, tem-se decidido que a existência de prejuízo dos compromissários compradores, privados da fruição do imóvel não entregue no prazo, prescinde de efetiva demonstração, sendo, a rigor, presumida (v. **AgRg no REsp1202506/RJ, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012; AgRg no Ag 1036023/RJ,**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 23/11/2010, DJe 03/12/2010; AgRg no Ag 692.543/RJ, Rel. Ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007, p. 223; REsp 808.446/RJ, Rel. Ministro Castro Filho, Terceira Turma, julgado em 24/08/2006, DJ 23/10/2006, p. 312 ; REsp 644984/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/08/2005, DJ 05/09/2005, p. 402).

Tal o que também veio a ser sumulado
no âmbito desta Corte Estadual (**Súmula 162**) e sedimentado no **IRDR**
n. 0023203-35.2016.8.26.0000:

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 pode ser calculado economicamente pela medida de um aluguel, que é o valor 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.

E o que também foi pacificado pelo
Superior Tribunal de Justiça no enunciado do **Tema 996**:

No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

Se se preferir, indeniza-se a privação da coisa por meio do recurso ao valor locativo ou do contrato. Estes, com efeito, apenas representam critério para quantificação do valor da ocupação, portanto mesmo que a unidade não se destine à locação. E ao que a Câmara vinha adotando o percentual de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato.

Sucedo, porém, que a Lei 4.591/64, alterada pela Lei 13.786/18, dispõe de maneira expressa que, em hipóteses como a presente, devida “*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*” (art. 43-A, § 2º). Tal o que vem se assentando nesta Corte, em recentes julgados:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – LUCROS CESSANTES – DANOS MATERIAIS E MORAIS – Comprovado o atraso na entrega do imóvel – Cabível o pagamento de indenização a título de lucros cessantes (no valor mensal de 0,5% do valor atualizado do contrato, durante cada mês de atraso) – Não caracterizados os danos materiais – Ausente o dano moral – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, para condenar a Requerida ao pagamento de lucros cessantes, fixados no valor mensal de 0,5% do valor do contrato, no período de 27 de agosto de 2023 a 15 de janeiro de 2024 – Valor mensal dos lucros cessantes deve corresponder a 1% dos valores pagos pelo Autor (conforme expressa



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

disposição do artigo 43-A, parágrafo segundo, da Lei número 4.591/64, incluído pela Lei número 13.786/2018) – **RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DA REQUERIDA IMPROVIDO**, para condenar a Requerida ao pagamento de lucros cessantes, no período de 27 de agosto de 2023 a 15 de janeiro de 2024, fixados no valor mensal de 1% dos valores pagos pelo Autor (destaque acrescido) (TJSP; **Apelação Cível 1018118-61.2024.8.26.0100**; **Relator (a): Flavio Abramovici**; **Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível**; **Data do Julgamento: 27/02/2025**; **Data de Registro: 27/02/2025**)

AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO - COMPRA E VENDA DE LOTE SEM EDIFICAÇÃO - ATRASO - Prazo contratual de 48 meses para a conclusão das obras de infraestrutura, a partir do registro do loteamento na matrícula - Entrega que deveria ocorrer em 22/06/2021, já incluída a tolerância de 180 dias – Termo de Verificação e Aceitação de Obras emitido pela Municipalidade em 06/10/2022 – Atraso configurado – Sentença de procedência - Resolução do contrato decretada e condenação da ré à restituição de 80% dos valores pagos, além da indenização por mês de atraso e danos morais – Recurso da ré – Parcial acolhimento – Não comporta acolhida a justificativa de que a pandemia e a exigência da modificação do projeto contribuíram para a prorrogação do prazo contratual - Riscos inerentes à atividade da ré, que não pode atingir os adquirentes – Aplicação da Súmula 161-TJSP – Restituição parcial dos valores pagos, em razão do pedido inicial nesse sentido, com juros de mora a contar da citação, diante da culpa da ré pela resolução do contrato – Indenização mensal prevista no art. 43-A, § 2º, da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Lei 4.591/64, que é devida aos autores – Não obstante o pedido de resolução contratual tenha ocorrido após a entrega das obras de infraestrutura, a mora da ré por 16 meses é incontroversa, assim como o direito dos autores à indenização nesse período – Precedentes jurisprudenciais - Danos morais configurados pela frustrada expectativa dos autores, que ultrapassa o mero dissabor do cotidiano - Valor arbitrado em R\$ 5.000,00, que se adequa ao caso concreto – Sentença reformada para delimitar o período da indenização mensal pelo atraso - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (destaque acrescido) (TJSP; **Apelação Cível 1000252-62.2024.8.26.0125; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Capivari - 2ª Vara; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025)**

APELAÇÃO. IMOBILIÁRIO. Sentença que fixa indenização por lucros cessantes em 0,5% do valor do contrato e estabelece a revisão da periodicidade da correção monetária. 1) Inocorrência de supressio. Quitação do valor antes do questionamento dos valores pagos que não se consubstancia em desídia que abale a segurança jurídica; 2) Indenização pelo atraso que é presumida, na forma da legislação e da jurisprudência. Reforma da sentença para fixação do importe de 1% do valor efetivamente pago à incorporadora, pro rata die, conforme art. 43-A da Lei n. 4.591/64; 3) Inserção, em contrato a prazo, de valor simbólico como equivalente à 37ª prestação, apenas para validar a cobrança da correção monetária mensal. Prática abusiva. Liberdade contratual que não se ajusta à disposição formatada com o exclusivo fim de contornar as exigências legais em detrimento do consumidor. Precedentes da Câmara. Sentença parcialmente reformada. APELO DO AUTOR



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROVIDO E APELO DA RÉ DESPROVIDO (destaque acrescido) (TJSP; **Apelação Cível 1003442-84.2024.8.26.0011**; **Relator (a): Donegá Morandini**; **Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado**; **Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível**; **Data do Julgamento: 11/02/2025**; **Data de Registro: 12/02/2025**)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DAS RÉS. I. Caso em Exame A autora adquiriu uma unidade de um empreendimento em Cotia, com pagamento parcelado. Devido ao atraso na entrega, buscou indenização por lucros cessantes. A sentença condenou as rés a pagarem indenização mensal de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, a partir do término do prazo de tolerância até a entrega das chaves, com correção monetária e juros de mora. II. Questão em Discussão A questão em discussão consiste em: (i) verificar se há nulidade da sentença por ausência de fundamentação; e (ii) apurar a responsabilidade das rés pelo atraso na entrega do imóvel e a adequação do valor da indenização. III. Razões de Decidir A fundamentação da sentença foi considerada suficiente, rejeitando a preliminar de nulidade. Quanto ao mérito, caracterizada a mora das rés, sem comprovação de força maior ou caso fortuito. A indenização deve ser ajustada para 1% sobre o valor pago pela compradora, conforme cláusula contratual e legislação aplicável. IV. Dispositivo e Tese Recurso parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. A fundamentação da sentença é suficiente e coerente com o dispositivo. 2. Há previsão contratual expressa de pagamento de indenização por atraso na entrega de 1% sobre o montante pago, devendo ser aplicada, em substituição ao fixado pela sentença, pois em conformidade com a lei nº 13.786/2018, já vigente. Legislação Citada: Lei nº 13.786/2018, art. 43-A, §§ 1º, 2º e 3º; Lei nº 4.591/64. Jurisprudência



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Citada: STF, AI 738860/PR, Rel. Min. Carmem Lúcia, j. 28.03.2011 (destaque acrescido) (TJSP; **Apelação Cível 1009699-27.2023.8.26.0152; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/12/2024; Data de Registro: 09/12/2024)***

*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Embargos declaratórios com finalidade infringente do próprio julgado atacado para aprimoramento da própria decisão em harmonia com a finalidade instrumental da tutela jurisdicional pleiteada. Contrato firmado após a entrada em vigor da Lei 13.786/2018, logo, de ser aplicar o previsto no artigo 43-A, §2º, da Lei 4.591/64 (incluído pela Lei do Distrato). Embargos acolhidos com efeito modificativo do julgado (destaque acrescido) (TJSP; **Embargos de Declaração Cível 1024304-80.2023.8.26.0506; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/11/2024; Data de Registro: 13/11/2024)***

Destarte, devida a indenização por todo o período de atraso, compreendido entre o fim do prazo pactuado até a efetiva entrega das chaves, no importe destacado acima, conforme a previsão legal vigente.

Quanto aos “juros de obra”, é mesmo de rigor sua restituição ao autor pelas rés. Sobre o assunto, tal era a posição deste relator, adotada na Câmara:

Com efeito, não se pode considerar cumprida a obrigação da ré com a entrega das chaves, mas



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sem a regularização do imóvel, mesmo a possibilitar que os promissários iniciassem a amortização do principal do mútuo já contratado com a Caixa Econômica Federal, mesmo por isso sem ilegitimidade a reconhecer.

Como previsto no contrato de financiamento (cláusula 7ª, II, a fls. 47), no período das obras, ou chamado de fase de construção, portanto antes que regularizado o término da construção, os pagamentos pelos adquirentes eram tão somente de juros, e calculados sobre o saldo devedor, sem amortização do capital. O denominado retorno do valor mutuado, assim a sua amortização, apenas se poderia dar após a conclusão regular das obras. E, pelo que consta dos autos, os adquirentes efetuaram o pagamento dos 'juros de obra' até outubro de 2013 (fls. 78/85), sem entrar na fase de amortização.

O resultado é que o retardo da fornecedora retirou dos consumidores a possibilidade de, mais cedo, amortizar o capital e, com isso, reduzir o saldo devedor sobre o qual calculados os juros do financiamento. Por conseguinte, nem a totalidade dos juros pagos deve ser devolvida, porque encargos de financiamento efetivamente tomado, disponibilizados os recursos. A ré, então, deverá devolver a diferença entre os juros pagos e os que seriam devidos se não houvesse atraso e se, assim, o capital pudesse ter sido mais cedo amortizado, diminuindo a base de cálculo dos mesmos acréscimos. Tudo a apurar em liquidação (Apelação Cível 1005550-14.2014.8.26.0019)

Mas fato é que este Tribunal acabou fixando orientação sobre o assunto. No **IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000**, sob a relatoria do Desembargador Francisco Loureiro, em sua tese 6ª, estabeleceu-se que, não a cobrança em si, mas apenas do repasse dos “juros de obra”, ou “juros de evolução de obra”, ou “taxa de evolução da obra”, ao consumidor



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

após o decurso do prazo para entrega das chaves, computado o prazo de tolerância, não se autoriza, em nenhum valor:

TEMA 06: É ilícito o repasse dos juros de obra ou juros de evolução da obra, após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves de unidade autônoma, incluído o período de tolerância. Tese jurídica proposta pelo Relator e aprovada por unanimidade:

"É ilícito o repasse dos 'juros de obra', ou 'juros de evolução de 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, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão."

É dizer, o problema se decidiu não estar em si na cobrança, mas em quando ela se dá e, nesse caso, se depois do prazo de entrega, nada se podendo cobrar do consumidor.

A propósito, especificamente sobre a taxa de evolução da obra, vale transcrever excerto do voto do I. Des. Carlos Alberto de Salles, citado no julgamento do IRDR acima referido:

No que diz respeito à taxa de evolução da obra, tampouco assiste razão à ré. Ainda que esses valores tenham sido cobrados e recebidos pela Caixa Econômica Federal em consonância com contrato de financiamento celebrado entre esta e os autores, a ré deve restituir os consumidores os valores pagos durante o período de sua mora. Em razão do modo como o contrato de financiamento durante a obra é redigido, congela-se o valor a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

financiar, e, até que a obra seja concluída, o consumidor paga apenas “encargos relativos a juros e atualização monetária”. Somente depois da individualização da matrícula é que se passa à amortização do débito propriamente. Assim, evidente que, quanto mais tempo a conclusão atrasar, mais os consumidores teriam de pagar a título de taxas de “evolução da obra” ou “fase de obras”. Acolher a pretensão da ré, portanto, equivaleria a repassar ao consumidor encargos decorrentes exclusivamente da mora da vendedora, aos quais os compradores não deram causa e que estão completamente fora de seu controle o que não se pode admitir (TJSP, Ap. Civ. n. 1007481-89.2013.8.26.0309, rel. Des. Carlos Alberto de Salles, j. 27.03.2015).

Ainda se colhe do aresto do IRDR:

Disso decorre que o repasse dos chamados 'juros de obra' ou 'taxa de evolução de obra' é lícito e perfeitamente afinado com a operação econômica do contrato durante o curso do prazo de entrega da unidade. Escoado tal prazo, incluído aí o período de tolerância ajustado no contrato, o repasse se torna automaticamente ilícito.

A mesma conclusão já foi adotada em precedentes deste Tribunal:

*No entanto, a cobrança dos 'juros de obra' não é tida como abusiva durante o prazo de entrega da obra. Nesse sentido é o posicionamento firmado por este E. Tribunal por acórdão proferido pela Turma Especial - Privado 1, o **incidente de resolução de demanda repetitiva (IRDR)** nº 0023203-35.2016.8.26.0000, da relatoria do Desembargador Francisco Eduardo Loureiro:*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TEMA 06: 'É ilícito o repasse dos 'juros de obra', ou 'juros de evolução de 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. (data do julgamento 31/08/2017). Assim, não devem ser restituídos os valores ao consumidor (TJSP, Ap. Civ. n. 1025554-55.2016.8.26.0196, rel. des. Fábio Quadros, j. 19.10.2017).

Importa então a ausência de entrega do empreendimento no termo prometido pelas vendedoras, impedindo os consumidores de começarem a amortizar o valor do financiamento; ou a continuidade da cobrança da taxa de evolução da obra após a entrega do imóvel. E para o que, pela tese assentada, nada se pode cobrar dos adquirentes. Confira-se:

Cumprе ressaltar que a chamada 'taxa de evolução de obra' consiste nos juros - incidentes sobre o empréstimo que a construtora faz com o banco e repassa ao comprador — calculados sobre o repasse dos recursos financeiros concedidos pela instituição bancária à construtora. 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, conforme reconhecido no julgamento do incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 002303-35.2016.8.26.0000, julgado em 31/08/2017 (grifo acrescido) (TJSP, Ap. Civ. n. 1052738-73.2017.8.26.0576, rel. des. Ana Maria Baldy, j. 22.01.2019).

Tal orientação afinal assentou-se em



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso Especial Repetitivo julgado pelo Superior Tribunal de Justiça, com a fixação da seguinte tese: “*É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância*” (REsp 1729593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, j. 25/09/2019)

Desse modo, devida também a restituição dos valores pagos a título de juros de obra após a data estipulada para a entrega do imóvel, posto que de forma simples, nos termos do próprio **IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000**, anotado que ausente comprovação da má-fé das rés.

Em síntese, acolhe-se parcialmente o recurso para condenar as rés (i) a indenizar o autor em 1% sobre o valor efetivamente pago, por mês de atraso (art. 43-A, § 2º, da Lei 4.591/64), atualizado a partir do respectivo mês (**Súmula 43 do STJ**) e (ii) a restituir de maneira simples os valores pagos à instituição financeira a título de juros de obra após o fim do prazo para entrega do imóvel, atualizados a desde cada desembolso (**Súmula 43 do STJ**). Ambos os montantes devem ser acrescidos de juros de mora, aplicáveis da citação (art. 405 do Código Civil), tudo na forma do art. 406 do CC, com a alteração introduzida pela Lei n. 14.905/24, incidente na espécie a partir de sua vigência.

Em razão do deslinde ora delineado, e com a sucumbência mínima do autor, devem as rés arcar exclusivamente com os ônus da sucumbência (art. 86, parágrafo único,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do CPC), com honorários de 10% do valor da condenação.

Ante o exposto, **DÁ-SE**
PROVIMENTO EM PARTE ao recurso.

CLAUDIO GODOY
relator