



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380386

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1060248-46.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA, é apelado JOSE AUGUSTO PEREIRA MANGUEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação nº 1060248-46.2023.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto
Ação: Compra e Venda
Apte(s): Santa Iria Loteamento Ltda e Casasmais Santa Iria Incorporações Ltda
Apdo(a)(s): José Augusto Pereira Mangueira

Voto nº 48.754

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS.
RECURSO DESPROVIDO.**

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, declarando nula a cláusula 5.1 do contrato, confirmando a inexigibilidade dos juros de obra após a entrega do imóvel, condenando as requeridas à restituição dos valores pagos a título de juros de obra, indenização por lucros cessantes, e pagamento de multa contratual. As requeridas apelaram alegando ausência de atraso na entrega da obra devido à possibilidade de prorrogação do prazo por caso fortuito ou força maior, como a Pandemia da Covid-19.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) validade da cláusula de tolerância de prazo para entrega do imóvel; (ii) possibilidade de indenização por lucros cessantes; (iii) aplicabilidade da multa compensatória; (iv) exigibilidade dos juros de obra e restituição.

III. Razões de Decidir

3. A cláusula de tolerância de 180 dias é válida desde que prevista de forma expressa, clara e inteligível, o que não ocorreu no caso dos autos.

4. Não há comprovação de caso fortuito ou força maior que justifique a prorrogação do prazo de entrega, sendo abusiva a cobrança de juros de obra após o prazo ajustado.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. É válida a cláusula de tolerância

de até 180 dias para entrega de imóvel, desde que expressa e clara. 2. A cobrança de juros de obra após o prazo ajustado é abusiva.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 85, §§ 1º e 11.

Jurisprudência Citada:

STF, ADPF nº 130, Rel. Min. Ayres Britto, Plenário, j. 30.04.2009.

STJ, REsp. 1.729.593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, j. 11.09.2019.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 268/276, de relatório adotado, que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para: a) declarar abusiva e, pois, nula a cláusula 5.1 do contrato firmado entre as partes; b) confirmar a tutela de urgência outrora deferida, declarando inexigíveis os juros de obra a partir da data de entrega do imóvel (30/09/2023), sendo as requeridas responsáveis por tal pagamento; c) condenar as requeridas a restituírem, solidariamente, os valores pagos pelo requerente a título de juros de obra após o prazo de entrega, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora desde a citação; d) condenar as requeridas, solidariamente, a indenizar o requerente por lucros cessantes em 0,5% (cinco décimo por cento) sobre o valor atualizado do contrato por mês de atraso, com juros de mora a partir da citação; e) condenar as requeridas, solidariamente, ao pagamento da multa contratual de 2% (dois por cento) sob o valor efetivamente pago, conforme da cláusula 7.1, "a" do contrato, corrigido pelos índices contratuais deste a data em que caracterizada a mora e com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a contar da citação. Condenou as requeridas ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Com embargos declaratórios rejeitados (fls. 279/281 e 282).

Inconformadas, apelam as requeridas alegando, em síntese, ausência de atraso na entrega da obra, pois consta no contrato possibilidade de prorrogação do prazo (estipulado em 28.06.2024) em até 6 (seis) meses se houver caso fortuito ou força maior, no caso em tela, a Pandemia da Covid-19, ademais, prática comum no mercado imobiliário a tolerância de prazo adicional de 180 (cento e oitenta dias); impossibilidade de indenização por lucros cessantes; inaplicabilidade da multa compensatória, inexigibilidade dos juros de obra e impossibilidade de restituição (fls. 285/299).

Recurso respondido (fls. 312/327).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

O apelado, através de regular compromisso de compra e venda, adquiriu junto às apelantes, em 05 de dezembro de 2021, o lote 81 da Quadra 12 do loteamento “Santa Iria”, em Ribeirão Preto (fls. 48/78).

A conclusão das obras estava prevista para 30 de setembro de 2023.

Em razão do atraso na entrega do empreendimento, foi proposta a demanda com vistas à penalização pelo inadimplemento.

Insta consignar que, até o julgamento do presente recurso, não foi comprovado nos autos a entrega das chaves pelas recorrentes.

Sobreveio sentença de parcial procedência para a) declarar abusiva e, pois, nula a cláusula 5.1 do contrato firmado entre as partes; b) confirmar a tutela de urgência outrora deferida, declarando inexigíveis os juros de obra a partir da data de entrega do imóvel (30/09/2023), sendo as requeridas responsáveis por tal pagamento; c) condenar as requeridas a restituírem, solidariamente, os valores pagos pelo requerente a título de juros de obra após o prazo de entrega, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora desde a citação; d) condenar as requeridas, solidariamente, a indenizar o requerente por lucros cessantes em 0,5% (cinco décimo por cento) sobre o valor atualizado do contrato por mês de atraso, com juros de mora a partir da citação; e) condenar as requeridas, solidariamente, ao pagamento da multa contratual de 2% (dois por cento) sob o valor efetivamente pago, conforme da cláusula 7.1, “a” do contrato, corrigido pelos índices contratuais deste a data em que caracterizada a mora e com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a contar da citação. Foi indeferido o pedido de condenação ao pagamento de reparação dos danos morais.

Dai o apelo.

Pois bem.

A conclusão das obras estava prevista para 30 de setembro de 2023 e consta no contrato firmado entre as partes a possibilidade de prorrogação do prazo no item “5.1” (fl. 50):

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.

Como bem colocado pelo i. Des. Maia da

Cunha, “a cláusula de tolerância de 180 dias não é nula por si mesma e a sua previsão se liga ao fato público e notório de que empreendimentos de imóveis em construção estão sujeitos às mais variadas circunstâncias durante a sua execução, não apenas de fornecimentos de materiais e de mão de obra e outros a que se vinculam as construtoras, mas também das condições climáticas que podem acontecer além da previsibilidade normal das estações, as quais, embora não alcancem a condição de força maior ou caso fortuito (daí a desnecessidade de prova a respeito de tais fatos e ausência de cerceamento de defesa, rejeitada a preliminar das rés), justificam seja adicionada ao contrato, sem abusividade, um prazo extra e razoável (180 dias) para a entrega da obra depois do prazo contratado. Não se pode perder de vista a notória realidade de que o contrato para a construção de grandes empreendimentos imobiliários é muito diferente de outros contratos em que o consumidor pode exigir uma data fixa, rígida e inexorável para o recebimento do que adquiriu.” (4ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0019469-05.2012.8.26.0554, j. 16.05.2013, v.u.).

Assim, o prazo de tolerância serve justamente para contemplar e abranger todas as intercorrências decorrentes de fortuito interno, ou seja, de situações previsíveis dentro do ramo da atividade que exercem as empreendedoras, não havendo necessidade de comprová-las, sendo aceitáveis, contudo, somente prazos razoáveis de acréscimo, não muito extensos e determinados, a abranger todas elas.

E nesse sentido é a Tese jurídica fixada no Tema 01 do Tema 4 – IRDR – Compromisso – Imóvel – Atraso – Multa – Indenização – Taxa – Restituição (TRÂNSITO EM JULGADO):

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.

Tema, inclusive, pacificado por súmula deste Egrégio Tribunal:

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, para ser aceita a cláusula concedendo prazo de tolerância, necessária que seja não superior a 180 (cento e oitenta dias), com previsão em cláusula expressa, clara e inteligível.

No caso dos autos, contudo, não há previsão de prazo expresso, apenas atribuição da construtora em comunicar ao adquirente do novo prazo.

Portanto, correta a r. sentença ao declarar tal cláusula nula, pois abusiva ao impor extrema desvantagem ao consumidor.

Já para as alegações de caso fortuito e força maior, ou seja, situações decorrentes de fortuito externo, necessariamente precisam ser provadas as intercorrências havidas em função delas, pois são casos excepcionais e totalmente imprevisíveis, não havendo provas de qualquer ocorrência a esse título.

A mera alegação da existência da Pandemia da COVID-19, no período, não é suficiente para prorrogação do prazo de entrega da obra, ainda mais considerando que os próprios apelantes sustentaram em suas razões que *“as atividades inerentes à construção civil tenham sido mantidas no período de isolamento social”* (fl. 290), atribuindo o fortuito externo à *“ausência de condições operacionais, falta de matéria-prima, materiais, insumos, escassez de mão de obra, suspensão da circulação de pessoas, fábricas com atividades suspensas, aumento demasiado dos materiais de construção.”* (fl. 290).

Contudo, não comprovaram o real impacto na obra, apenas alegaram genericamente.

Portanto, inviável acatar alegação de ocorrência de fortuito externo.

Assim, ficou caracterizada a mora das empreendedoras a partir de 01 de outubro de 2023, sofrendo o apelado perdas decorrentes pela simples indisponibilidade do lote desde esta data, que independem da destinação do imóvel, perdas que podem ser contabilizadas, de efetivos danos materiais, sendo possível se estabelecer uma indenização de forma equitativa e razoável para evitar o enriquecimento sem causa de ambas as partes e restabelecendo o equilíbrio negocial, sendo que os valores mensais fixados em 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato por mês de atraso, com juros de mora a partir da citação até a efetiva entrega da infraestrutura do loteamento, é o que se reputa mais razoável, amplamente adotada pela jurisprudência por consistir em base objetiva de cálculo, merecendo confirmação.

Tema também pacificado e sumulado por este Egrégio 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.”*

Com o descumprimento contratual pelas

vendedoras, tem o consumidor a seu favor a aplicação de pena prevista pela cláusula “7), parágrafo “7.1.” alínea “a)” (fl. 58), que assim prevê:

- 7) **CLÁUSULA SÉTIMA: DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA**
- 7.1. Em caso de atraso na formalização da entrega da OBRA, ressalvadas as hipóteses aqui previstas, o(a) PROMITENTE COMPRADOR(A) fará jus a:
- a) Multa compensatória - correspondente a 2% (dois por cento) do valor até então pago pelo (a) PROMITENTE COMPRADOR(A), corrigido pelo mesmo índice de correção vigente no CONTRATO, não incidente sobre eventuais juros moratórios ou multas moratórias pagas pelo(a) PROMITENTE COMPRADOR(A), aplicável uma única vez, a partir do término do prazo previsto no item 5 do Quadro Resumo e até o envio da notificação para a entrega da OBRA ou de sua efetiva entrega;

Quanto à pretendida restituição de encargos sobre financiamento bancário, denominados “juros de obra”, curvo-me também ao recente entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo (tema 996) em que se firmou a tese de ser abusiva a cobrança:

“Em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, foram as seguintes:

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;

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

1.3. É ilícita a cobrança de 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.

1.4. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ao consumidor. (REsp. 1.729.593/SP, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11.09.2019, v.u.).

Assim, abusiva a cobrança de referidas verbas, a partir do momento em que configurada a mora das apelantes.

Cumpre, portanto, a integral confirmação da r. sentença, por seus jurídicos e próprios fundamentos.

Deixo de majorar os honorários em fase recursal, nos termos do artigo 85, §§ 1º e 11, do Código de Processo Civil, pois já fixados no patamar máximo.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinado Digitalmente