



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000382818**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013517-07.2024.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA, é apelada ARIANE PATRICIA FALAVINIA DOS SANTOS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

**MARCELLO DO AMARAL PERINO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1013517-07.2024.8.26.0037  
Apelante: Construtora e Incorporadora Adn Ltda  
Apelado: Ariane Patricia Falavinia dos Santos  
Comarca: 2ª Vara Cível do Foro de Araraquara  
Magistrado(a): Rogerio Bellentani Zavarize

Voto nº 6272

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. MORA CONFIGURADA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL CONFIGURADO COM A ENTREGA DAS CHAVES EM 15 DE MAIO DE 2024, APÓS O PRAZO FINAL ESTABELECIDO NO CONTRATO, JÁ CONSIDERADO O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. APLICAÇÃO DA MULTA MORATÓRIA PREVISTA NO CONTRATO. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO DECORRENTE DA PANDEMIA DE COVID-19 REJEITADA, UMA VEZ QUE A CONSTRUÇÃO CIVIL FOI CLASSIFICADA COMO SERVIÇO ESSENCIAL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 183/186, cujo relatório adoto e transcrevo o dispositivo: ***“Diante do exposto, julgo PROCEDENTE o pedido para condenar a parte ré ao pagamento de R\$3.149,87. A correção monetária inicia-se na data do cálculo e os juros de mora desde a citação, ambos calculados conforme os arts. 389, parágrafo único e 406, § 1º do Código Civil (iniciados na vigência da Lei nº 14.905/2024, em 30.08.2024). Condeno a ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação. Publique-se. Intimem-se.”***

Irresignada, a ré interpôs recurso de apelação às fls. 189/203 alegando, em suma, que a r. sentença recorrida se equivocou ao considerar que o atraso na entrega das chaves caracteriza descumprimento contratual, ignorando a distinção entre conclusão das obras, atestada pela expedição do "habite-se" e a entrega efetiva do imóvel ao comprador, que envolve etapas posteriores, como vistorias e regularizações documentais.

No caso, a previsão contratual para conclusão das obras era setembro de 2023, sujeita à cláusula de tolerância de 180 dias, o que levou à expedição do "habite-se" dentro do prazo prorrogado. A entrega das chaves ocorreu em maio de 2024, sem ultrapassar os limites contratuais. Assim, não há fundamento para aplicação da multa prevista no contrato, pois esta só seria devida em caso de atraso na conclusão das obras, e não na entrega das chaves. Reforça que o contrato está respaldado pelo princípio do *pacta sunt servanda*, sendo obrigatório para as partes, e que a cláusula de tolerância de 180 dias é válida e reconhecida pela jurisprudência do STJ. Além disso, eventuais atrasos decorreram de fatores imprevisíveis, como a pandemia da COVID-19, que impactou diretamente o setor da construção civil, dificultando a obtenção de materiais e mão de obra. Requer a reforma da sentença, afastando-se a condenação ao pagamento da multa contratual.

Nas contrarrazões recursais, a recorrida sustenta. A recorrida sustenta que a sentença de primeiro grau deve ser mantida, uma vez que restou comprovado o atraso na entrega do imóvel, mesmo após a utilização do prazo de tolerância de 180 dias. Argumenta que as tentativas da recorrente de modificar as datas contratuais não podem prevalecer sobre o contrato firmado entre as partes.

Refuta a alegação de que a entrega das chaves não corresponde à finalização das obras, ressaltando que o imóvel não estava pronto no prazo contratualmente estipulado.

Rechaça o argumento da recorrente de que o prazo deveria ser vinculado ao contrato firmado com a Caixa Econômica Federal, apontando que o Tema 996 do STJ já uniformizou o entendimento de que a entrega do imóvel não pode estar condicionada à concessão de financiamento ou a outros negócios jurídicos.

Diante disso, sustenta ser devida a multa prevista no §2º do artigo 43-A da Lei 4.591/64, correspondente a 1% do valor efetivamente pago para cada mês de atraso. Requer, assim, o não acolhimento do recurso e a manutenção integral da sentença.

Apelação tempestiva e preparada (fls. 189/203).

Contrarrazões às fls. 207/212.

Sem oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

**Passo ao voto.**

De proêmio, convém enfatizar que a relação jurídica travada entre as partes é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, enquadrando-se perfeitamente as partes nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º do referido diploma legal. A avença fora firmada entre a compromissária compradora Ariane Patricia Falavinia dos Santos e a Promitente Vendedora Construtora e Incorporadora ADN S.A. (fls. 15/34 e 35/52).

Em razão disso, a inversão do ônus da prova, com base no art. 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor é de rigor, vez que presente, no caso concreto, a hipossuficiência e a verossimilhança, do pedido autoral.

Os itens 8 e 8.1 alíneas “a” e “b” do contrato firmado entre as partes, assim dispõem:

***“ITEM 08 - DATA PREVISTA PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS (caracterizada pela expedição do “Habite-se”/Auto de Conclusão das Obras), ressalvado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, e observada as demais condições estabelecidas no contrato: Setembro de 2023.***

***8.1. Caso as obras não estejam concluídas no prazo acima previsto, incluído o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, e desde que o COMPRADOR não tenha contribuído para o seu atraso (...), o COMPRADOR poderá:***

***(a)requerer a resolução do contrato, mediante a devolução da integralidade de todos os valores pagos à VENDEDORA, acrescido da multa correspondente a 1% (um por cento) dos valores efetivamente pagos pelo COMPRADOR, a título de preço (ou seja, principal, excluídos eventuais juros e multas moratórios), atualizado pelo índice contratual, multa essa incidente uma única vez; a restituição dos valores acrescida da multa acima estipulada deverão ser pagos ao COMPRADOR em 60 (sessenta) dias da data de celebração do instrumento de rescisão contratual; ou***

***(b)caso não tenha interesse na resolução do contrato, será devida ao COMPRADOR, indenização equivalente a multa de 1% (um por cento) dos valores efetivamente pagos, a título de preço (ou seja, principal, excluídos eventuais juros e multas moratórios), para cada mês de atraso, pro rata die, atualizado pelo índice contratual. Referida multa, quando devida, deverá ser paga pela VENDEDORA na***

***data de outorga da escritura definitiva de venda e compra do imóvel, ou em até 60 (sessenta) dias, contados do recebimento das chaves, prevalecendo o que primeiro ocorrer.***

O contrato em testilha estipulou o prazo para a entrega da obra, o mês de setembro de 2023.

A cláusula de tolerância de 180 dias é válida e reconhecida pela jurisprudência, conforme a Súmula 164 do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o entendimento consolidado no julgamento do IRDR nº 002323-35.2016.8.26.0000, que considera válido o prazo de tolerância para entrega de imóvel em construção, desde que claramente estabelecido no contrato.

Preceitua a Súmula 164 do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

***“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, a considerar que o contrato dispôs quanto ao prazo de tolerância de 180 dias (item 8.1 do contrato - fl. 18), remanesce o prazo final para março de 2024.

Portanto, o prazo final para a entrega do imóvel, considerando o prazo de tolerância, seria março de 2024. Contudo, a entrega das chaves ocorreu apenas em 15 de maio de 2024 (fls. 172/173), configurando, portanto, atraso na entrega da obra, com a consequente aplicação da multa moratória prevista no contrato.

Lado outro, depreende-se dos autos que a entrega das chaves ocorreu, tão somente, em 15 de maio de 2024, conforme apontado no documento juntado pela própria contestante às fls. 172/173.

Portanto, uma vez que houve atraso na entrega da referida obra, cabível a condenação das rés ao pagamento da multa moratória decorrente do atraso.

Nessa orientação, há precedentes desta C. 6ª Câmara de Direito Privado:

***“APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Ação revisional de contrato c.c. indenização por danos morais e materiais. Atraso na obra configurado. Imóvel adquirido com financiamento bancário Programa Minha Casa Minha Vida. Prazo de conclusão de obras. Previsão de múltiplos prazos ou de fluência do prazo a partir da celebração de outro contrato. Nulidade (Tema 996 do STJ). Mora caracterizada da ré pelo período de setembro de 2013 a fevereiro de 2014. Mora mantida como fixada em primeira instância em razão da ausência de recurso do autor. Inversão do pagamento da multa em favor do adquirente. Admissibilidade, em tese, da imposição à construtora de multa prevista exclusivamente para o promissário comprador. Multa devida. Multa mantida no percentual de 2% do valor do contrato, por mês de atraso, em razão da ausência de recurso quanto ao percentual. Vedação, contudo, de cumulação da multa moratória com pedido de restituição dos aluguéis pagos, pena de bis in idem. Jurisprudência do STJ fixada em julgamento de casos repetitivos, temas n. 970 e 971. Restituição dos aluguéis afastada. Taxa de condomínio paga pelo imóvel locado pelo autor que não deve ser restituída. Danos morais. Incabível. Entendimento desta 6ª Câmara de que o mero inadimplemento contratual não gera indenização por danos morais. Taxa de evolução da obra. Possibilidade de cobrança dentro do prazo de entrega da obra. Ilicitude, todavia, do repasse da Taxa de Evolução de Obra no período de mora da ré. Tema 06 do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas n.º 0023203-35.2016.8.26.0000 do E. TJSP. Repetição mantida. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação Cível 1015514-68.2013.8.26.0309; Relator (a): Cristina Medina Mogioni; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 15/06/2020)***

Não merece guarida a tese da defesa de caso fortuito ou força maior, decorrente da pandemia de Covid-19, vez que é cediço que a atividade da construção civil no país e no Estado de São Paulo foi classificada como essencial.

Nesse sentido, julgado do E. TJSP, *"in verbis"*:

***“COMPRA E VENDA Rescisão Ré que opôs contra a sentença embargos de declaração meramente protelatório Cabimento da multa fixada na sentença com base no art.1026, §2º, do Código de Processo Civil, em seu desfavor Cerceamento de defesa Não ocorrência Imóvel em empreendimento hoteleiro, cuja entrega não foi realizada no prazo contratual Culpa da incorporadora ré pelo atraso configurada Construção civil classificada como serviço essencial e não incluída no Decreto nº 64881/20, que instituiu a quarentena no Estado de São***

***Paulo - Devida a devolução, pela ré, da integralidade dos valores pagos - Súmula nº 543 do STJ - Apelo da ré não provido; provido o do autor" (TJSP; Apelação Cível 1001849-56.2020.8.26.0400; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 05/11/2021).***

A data do “*habite-se*”, é irrelevante ao deslinde da causa, porque referida documentação não revela a efetiva disponibilização do bem à parte autora.

Por fim, quanto ao contrato firmado entre a ré/apelante e a Caixa Econômica Federal, este não pode ser oposto à recorrida, eis que se caracteriza como “*res inter alios acta*”. Além do mais, não se admite a vinculação do prazo de entrega do bem, previsto no instrumento de compra e venda/aquisição do bem, ora objeto dos autos, com aquele do financiamento.

Visando evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, para o prequestionamento, é desnecessária a explícita indicação dos dispositivos de lei que o fundamentaram (***Ag.Rg. no RESp nº 1127209/RJ 6ª Turma Rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura DJe 28.05.12; AgRg no AREsp nº 25700/SP 2ª Turma Rel. Min. Humberto Martins DJe 26.10.11).***

Por fim, os pontos levantados pelo apelante em seu recurso foram cuidadosamente avaliados e refutados pela sentença, a qual deve ser confirmada, conforme disposto no art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Diante do acima exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso. Face à sucumbência, majoro os honorários advocatícios em desfavor da apelante para 15% do valor atualizado da causa, com base no art. 85, § 11 do CPC.

**MARCELLO DO AMARAL PERINO**

**Relator**