



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000386162

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1003461-60.2024.8.26.0506/50000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são embargantes SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA. e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA., é embargada KARINA PEREIRA FACIOLI RIGOBELLO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 62.014

Embargos de Declaração nº: 1003461-60.2024.8.26.0506/50000

Comarca: Ribeirão Preto – 9ª Vara Cível

1ª Instância: Processo nº: 1003461-60.2024.8.26.0506

Embgte(s): Santa Iria Loteamento Ltda. e outra

Embgdo(s): Karina Pereira Facioli Rigobello

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Ausência das hipóteses do art. 1.022, do CPC – Pretensão das embargantes de discutir o conteúdo do aresto, o que extrapola o objeto dos embargos declaratórios – Caráter infringente do recurso – Inadmissibilidade – Prequestionamento – Desnecessidade, diante do disposto no art. 1.025, do CPC – Embargos rejeitados.

Cuida-se de embargos de declaração opostos ao venerando acórdão de fls. 316/334 que negou provimento ao recurso interposto pelas embargantes.

Sustentam as recorrentes que o aresto é omissivo quanto a particularidades do Programa Minha Casa Minha Vida, uma vez que os imóveis oriundos de tal programa seguem uma lógica diferente da incorporação tradicional.

Dizem que, no contrato principal, firmado pela construtora, banco e consumidor final, há clara e ostensiva indicação da data de conclusão da obra.

Afirmam que a Lei nº 4.591/64 prevê um período de tolerância de até 180 dias após a data acordada para a entrega do imóvel adquirido na planta, prazo durante o qual a construtora não é obrigada a pagar indenização por eventuais atrasos.

Alegam que este prazo considera imprevistos que podem ocorrer durante a obra e, no caso em exame, o empreendimento foi construído durante um período pandêmico, sendo inegável o impacto nos setores de mão-de-obra e materiais.

Aduzem que, considerando as previsões contidas nas cláusulas 15, do contrato de financiamento, e 5.1, da promessa de

compra e venda, e, ainda, que a cláusula de tolerância possui amparo legal, não incorreram em atraso.

Afirmam que o decidido no tema nº 996 pela C. STJ, não se aplica ao caso em exame, por tratar-se de hipótese diversa.

Prequestionaram a matéria.

É o relatório.

Os embargos não comportam acolhimento.

O julgamento lançado no Venerando Acórdão representa a manifestação e o entendimento do colegiado que compôs a Turma Julgadora. Acolheu-se o voto do Relator e, fundamentadamente, negou-se provimento ao recurso interposto pelas embargantes.

Não existe omissão, contradição ou obscuridade a ser sanada, nem erro material a ser corrigido.

De maneira amplamente fundamentada, dentre outras questões, reconheceu-se o atraso na entrega do imóvel por culpa das requeridas, o cabimento da devolução à autora dos valores pagos a título de juros de obra após o prazo contratual previsto para entrega da obra e da fixação de lucros cessantes para fins de reparação.

Extrai-se do V. acórdão (fls. 325/330):

“Como se pode observar, houve a estipulação de um prazo certo para a entrega do imóvel, qual seja, o dia 30/9/2023.

Note-se que, 'in casu', não há que se falar em incidência de um prazo de tolerância de 180 dias para entrega da obra, eis que não há previsão contratual nesse sentido.

Com efeito, é pacífico o entendimento acerca da validade do prazo de tolerância em contratos de compra e venda de imóvel, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível, tendo este E. TJSP, inclusive, editado a súmula nº 164, nos seguintes termos:

'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'.

Ora, a cláusula 5.1, do contrato, acima transcrita, prevê a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega, mas não define o 'quantum' dessa prorrogação.

Com efeito, dentre os requisitos do contrato de compra e venda, elencados tanto no art. 35-A, da Lei nº 4.591/64, como no art. 26-A, da Lei nº 6.766/79 (incluídos pela Lei nº 13.786/2018), encontra-se a fixação de um termo final para a conclusão das obras (incs. XII e XI, respectivamente), de modo a assegurar ao adquirente liberdade de escolha e segurança jurídica.

A não estipulação de prazo certo para a conclusão da obra assim como a possibilidade de indefinida prorrogação desse prazo implicam em violação não só às referidas leis, mas também ao art. 31, do CDC, que determina que a oferta de produtos deve conter informações claras e precisas acerca do mesmo.

Não se pode olvidar, ainda, que, além de adequada e eficiente, a informação deve atender aos deveres de boa-fé objetiva, de colaboração e de respeito ao consumidor, sob pena de adotar-se o sentido mais favorável a este (art. 47, do CDC combinado com art. 423, do CC).

Assim, à míngua de prova em sentido contrário, inaplicável ao caso em exame qualquer prazo suplementar para entrega da obra.

Nem se alegue que não há que se falar em atraso na entrega da obra, haja vista que o contrato de financiamento firmado com a CEF estabeleceu como prazo final o dia 11/12/2023, eis que tal prazo foi definido pelo agente financeiro, com base no cronograma de obras por ele estipulado e não pode prevalecer, pois onera o

consumidor que fica exposto à cobrança de juros e à aplicação de correção monetária pelo índice setorial e dificulta a sujeição da vendedora aos efeitos da mora, devendo-se adotar como termo final para conclusão da unidade a data prevista no quadro-resumo do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Lote e Contratação de Construção firmado pelas partes, em 5/7/2021.

Aliás, para solucionar esse tipo de questão, o C. STJ, quando do julgamento do REsp. nº 1.729.593/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (tema nº 996), fixou a seguinte tese:

'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 de financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância'.

Não se alegue também que o atraso foi ocasionado por entraves junto às concessionárias de serviço público ou pela demora do Poder Público na concessão do Habite-se, haja vista que tais fatos não são imprevisíveis ou inevitáveis, inserindo-se no risco da atividade desempenhada pela requerida (que não pode ser repassado ao consumidor), constituindo o chamado fortuito interno, não excludente de responsabilidade. O mesmo se diga dos furtos ocorridos. (...)

Esse entendimento, aliás, restou pacificado no âmbito deste E. TJSP, por meio da súmula nº 161, que preconiza ('verbis'):

'Súmula 161 – 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”.

Ademais, o contrato estabelecia, ainda, no item 5.1,

do Quadro Resumo (fls. 25), que, nos casos ali previstos, a vendedora comunicaria ao comprador o novo prazo de conclusão das obras, inexistindo, porém, nos autos prova de que essa notificação tenha se realizado.

Não se alegue também que a pandemia da COVID-19 justifica a prorrogação do prazo de entrega do imóvel, eis que o Decreto nº 10.282, de 20/3/2020, que, regulamentando a Lei nº 13.979, de 6/2/2020, definiu os serviços públicos e as atividades essenciais, estabeleceu, no art. 3º, § 1º, incisos XII e LIV, que a produção, distribuição, comercialização e entrega (realizadas presencialmente ou por meio do comércio eletrônico) de materiais de construção, assim como as atividades de construção civil (obedecidas as determinações do Ministério da Saúde) constituíam atividades indispensáveis ao atendimento das necessidades inadiáveis da comunidade, tendo sido resguardado o seu exercício e funcionamento (art. 3º, § 9º, da Lei nº 13.979/2020).

Ademais, o contrato de compra e venda foi firmado pelas partes em 5/7/2021, ou seja, após o término da vigência do estado de calamidade pública (que se deu em 31/12/2020), reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 06, de 20/3/2020, ocasião em que as atividades econômicas já haviam sido retomadas.

Portanto, a pandemia da COVID-19 não constitui justa causa para o atraso na entrega do imóvel.

Assim, o imóvel deveria ter sido entregue até 30/9/2023 e, como não há nos autos prova de que o foi, patente a mora das requeridas, sendo cabível a reparação dos danos sofridos pela autora”.

Dispõe a súmula 164, deste E. TJSP:

“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”. (grifo nosso)

Segundo essa súmula, um prazo de tolerância de até 180 dias para entrega do imóvel é válido, desde que previsto de forma clara, expressa e inteligível em cláusula contratual do compromisso de compra e venda.

Tal entendimento encontra-se, aliás, em consonância com o art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/64, que dispõe:

Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor. (...)

§ 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Pois bem. Como ressaltado no acórdão embargado, o contrato de compra e venda estabeleceu, no item 5, do Quadro Resumo (fls. 28), e em sua cláusula 6ª (fls. 35), um prazo certo para entrega da obra: 30/9/2023. Constatou também do aresto embargado que não há, no contrato, previsão de incidência de um prazo de tolerância de 180 dias.

Nessas circunstâncias, não há que se falar no cômputo dessa prorrogação no prazo de entrega da obra, que tem, portanto, como termo final o dia 30/9/2023.

E, como ressaltado no aresto embargado, o prazo final estabelecido no contrato de financiamento firmado com a CEF (11/12/2023) não pode prevalecer, pois, a uma, foi definido pelo agente financeiro em contrato de mútuo e não pelas partes no compromisso de compra e venda; a duas, dificulta a sujeição da vendedora aos efeitos da mora ao postergar a entrega da obra, onerando o consumidor e afastando o risco da atividade da empresa; e, a três, cria uma situação inusitada, na

medida em que, a depender da data de obtenção do financiamento pelo adquirente, cada unidade do empreendimento teria um prazo de entrega diferente e eventual mora da vendedora se configuraria de forma individualizada, dificultando também sua sujeição aos efeitos da mora.

Sobre a possibilidade da ocorrência de imprevistos durante a obra, restou consignado no acórdão que não se verificou, na espécie, a ocorrência de qualquer fato imprevisível e inevitável que não estivesse relacionado com a atividade da empresa para excluir sua responsabilidade. Quanto ao alegado impacto da pandemia da COVID-19 nos setores de mão-de-obra e materiais, o mesmo restou afastado no acórdão, não só pelo fato de a atividade de construção civil ter sido definida como atividade essencial e ter sido resguardado o seu funcionamento durante a pandemia, mas também pelo fato de que o contrato de compra e venda ter sido firmado pelas partes após o término da vigência do estado de calamidade pública, quando as atividades econômicas já haviam sido retomadas.

Por fim, de notar-se que, conquanto o contrato de financiamento tenha sido firmado com base no Sistema Financeiro da Habitação, ele foi contraído pela adquirente no início ou no curso das obras, antes de sua conclusão, ou seja, para viabilizar a consecução do empreendimento, assemelhando-se, pois, ao regime dos contratos regidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida, razão pela qual é possível aplicar-se à espécie o decidido no tema nº 996, pelo C. STJ.

Assim, ausentes quaisquer das hipóteses versadas no art. 1.022, do Código de Processo Civil, força convir que o que a embargante pretende, na verdade, é discutir o conteúdo do aresto (e mais do que isso, a ele atribuir efeito modificativo), o que extrapola o âmbito dos embargos declaratórios.

Por derradeiro, diante da inovação trazida pelo art. 1.025 do CPC, ao dispor que “*consideram-se incluídos no acórdão os*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados”, inexistente prejuízo ao embargante para acesso às instâncias superiores, caso for de seu interesse.

Isto posto, pelo meu voto, rejeito os embargos de declaração.

SALLES ROSSI

Relator