



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000397680

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001765-86.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes/apelados SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA, é apelado/apelante JEAN CARLOS DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso do autor e negaram provimento ao recurso da ré. V.U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1001765-86.2024.8.26.0506

Aptes/Adpos: Santa Iria Loteamento Ltda e Casasmais Santa Iria Incorporações Ltda

Apelado/Apelante: Jean Carlos da Silva

Comarca: Ribeirão Preto

Voto nº 23.511

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Atraso na entrega da obra – Pretensão ao reconhecimento da responsabilidade da construtora pelo pagamento de lucros cessantes e pela restituição dos valores pagos a título de juros de obra, durante o período de atraso - Sentença de procedência - Irresignação das partes - Cláusula contratual que, a despeito de mencionar tolerância, não indica nenhum prazo – Inviabilidade de presumir que o prazo seja de 180 dias - Contrato de adesão, regido pelo CDC - Ausência de indicação, no contrato, de qualquer prazo de tolerância, que deve ser interpretada em desfavor da ré - Súmula 164 deste E. Tribunal que considera lícita cláusula de tolerância, desde que expressa, clara e inteligível - Prazo previsto no contrato firmado com a Caixa Econômica Federal não alterou o prazo de entrega previamente pactuado entre as partes – Ausência de inequívoca intenção de novação – Alteração do prazo, ademais, que configura vantagem manifestamente excessiva para a construtora/incorporadora, em afronta à legislação consumerista - Prazo para entrega da obra vencido em 31.12.2023 - Pandemia de Covid-19, ademais, que não configura caso fortuito ou força maior, pois a construção civil foi considerada atividade essencial – Atraso configurado - Juros de obra cobrados desde o início do atraso que devem ser restituídos – Lucros cessantes devidos, devendo ser majorados para 1% por mês de atraso, já que o contrato foi celebrado já na vigência da Lei do Distrato - Aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA) a partir do prazo de conclusão da obra, conforme previsto no contrato – Recurso do autor provido e recurso da ré desprovido.

Trata-se de apelações contra a r. sentença de fls. 299/306, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido inicial a) declarar abusiva e, portanto, nula de pleno direito, a cláusula 5.1 do contrato firmado entre as partes; b) confirmar a tutela

de urgência outrora deferida, declarando inexigível os juros de obra a partir da data de entrega do imóvel (31/12/2023), sendo as rés as responsáveis por tal pagamento; c) confirmar a tutela de evidência, determinando que o índice de correção monetária após o prazo de entrega seja o IPCA, exceto se mais gravoso; d) condenar as rés, solidariamente, a restituir os valores pagos pela autora a título de juros de obra após o prazo de entrega, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora desde a citação, observados os índices do Código Civil; e) indenizar lucros cessantes em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato por mês de atraso, com juros de mora a partir da citação, observados os índices do Código Civil, além do pagamento das custas e demais despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários sucumbenciais em favor do patrono da autora, fixados em 10% do valor da condenação

Pleiteia o autor, em síntese, a **CONCESSÃO** da tutela de urgência, inaudita altera parte, consistente em assumir os pagamentos das parcelas de **JUROS DE OBRA** vincendas sob pena de multa diária de R\$ 100,00 (cem reais), uma vez que tal cobrança somente pode ser realizada durante o período contratual; c) Requer seja **DECLARADA NULA E INVÁLIDA** a Cláusula 5.1, tal como estabelecido no contrato, pelos fatos e fundamentos expostos, devendo a contagem do atraso ser feita, a partir da data prevista para entrega da obra de 31 de Dezembro de 2023; d) Requer seja concedida a tutela de evidência para que seja substituído o índice de correção INCC/IGPM do saldo devedor de setembro de 2023 pelo índice IPCA ou IGPM até a efetiva entrega das chaves, em conformidade com a decisão em sede de repetitivo (AgRg no REsp n. 579.160/DF); e) o reconhecimento da aplicação da legislação consumerista ao caso concreto, com a **INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA**, em conformidade com o art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor; f) ao final, seja a presente demanda julgada **TOTALMENTE PROCEDENTE** para: e.1) **DECLARAR** a inexigibilidade dos juros de obra vencidos após 31 de dezembro de 2023; e.2) **CONDENAR** a Requerida a assumir os pagamentos de juros de obra no mês de janeiro no valor de R\$ 1.218,06 (um mil duzentos e dezoito reais e seis centavos); e.3) **CONDENAR** a Requerida a restituir



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

em favor da parte Autora, a título de juros de obra cobrados após esgotado o prazo para a entrega do imóvel em 31 de dezembro de 2023; e 4) CONDENAR a Requerida a indenizar o Requerente a título de lucros cessantes que deverão ser arbitrados em 1,0% (um por cento) do valor atualizado do que já foi pago por mês de atraso conforme artigo 43-A §2º, da R\$ 1.705,88 (um mil setecentos e cinco reais e oitenta e oito centavos), devendo ser atualizados em sede de liquidação de sentença; f) CONDENAÇÃO das requeridas ao pagamento do ônus sucumbencial, requerendo-se, desde já, o arbitramento dos honorários por equidade, dado o parco valor da causa. – fls. 17/18. Com a inicial vieram aos autos procuração e documentos de fls. 20/90.

Apelou a ré (fls. 309/323) aduzindo, em resumo, que conforme contrato de financiamento firmado entre o apelado e a Caixa Econômica Federal, o prazo para entrega da obra estava previsto para 28/06/2024, o mesmo contrato, em sua cláusula 15 e 15.1.1., estipula que o prazo pode ser prorrogado quando restar comprovado caso fortuito ou força maior e que a construtora ainda dispõe de 60 dias para a entrega das unidades, o que afasta a alegação de mora. Desde o dia 16/05/2024, o imóvel estava à disposição para vistoria e entrega, conforme documentos de fls. 265/266. No entanto, o apelado se encontrava inadimplente, o que impediu a entrega das chaves. O imóvel foi entregue em 09/08/2024, ainda dentro do prazo contratualmente previsto. Ao assinar o contrato de financiamento, o apelado concordou com todas as condições lá postas e isso inclui o prazo para entrega do imóvel. O prazo previsto no contrato de compra e venda, deve ser considerado o prazo de tolerância de 180 dias, prática comum no mercado imobiliário com ratificação jurisprudencial. É inquestionável que as apelantes foram prejudicadas com o surgimento da pandemia causada pelo coronavírus (Covid-19), que impactou substancialmente no regular andamento e desenvolvimento da obra, não havendo falar em atraso na obra. Não tem qualquer poder ou influência sobre as cobranças dos juros de obra, vez que tal encargo advém de cláusula contratual estabelecida entre o apelado e a instituição financeira, que no caso é a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. A condenação por lucros cessantes deve ser afastada.

Deve ser respeitada a previsão contratual e ser aplicado o INCC sobre a correção de valores, mesmo que para fins indenizatórios. Deve ser aplicada a taxa SELIC prevista no artigo 406 do Código Civil, de forma única e isolada, sem cumulação com qualquer outro índice de correção monetária e taxa de juros. Diante disso, requer a reforma.

De seu turno, também recorreu o autor (fls. 328/337) sustentando, em síntese, que os lucros cessantes devem ser fixados em 1% do valor efetivamente pago à vendedora, por mês de atraso, a teor do 43-A, § 2º da Lei nº 13.786/18.

Os recursos foram recebidos e processados, tendo as partes apresentado contrarrazões (fls. 341/353 e 354/358).

É o relatório

Incontrovertida a relação de consumo existente entre as partes, devendo prevalecer a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

Como se vê da leitura do quadro resumo do contrato, o prazo previsto para a entrega da obra era 31.12.2023 (cláusula 5, de fls. 55).

O cerne da controvérsia é a interpretação que deve ser dada à cláusula 5.1, de fls. 55, que menciona a admissão de prazo de tolerância, sem, no entanto, indicar qualquer extensão desse prazo.

De feito, em se tratando de o contrato de adesão e regido pelo CDC, inegável que a obrigação de informação e clareza daquele que elabora o contrato é do fornecedor do serviço.

A falta de indicação do prazo não pode favorecer o fornecedor, mas sim o consumidor. Se a cláusula admite tolerância, mas não fixa nenhum prazo, a termo final do prazo de entrega deve ser mesmo 31.12.2023.

Com efeito, este E. Tribunal de Justiça, por meio sua Súmula 164, considera válido o prazo de tolerância, mas impõe determinadas condições para tanto:

“É válido o prazo de tolerância de 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, não há nenhuma cláusula prevendo tolerância de 180 dias, e a cláusula que admite tolerância, ao não indicar nenhum prazo, não é nem clara nem inteligível, o que deve ser interpretado em detrimento, e não em benefício do fornecedor.

Portanto, é de se considerar que o atraso teve início a partir do término do mês de dezembro de 2023, sem qualquer tolerância.

Tampouco socorre à ré a alegação de que o prazo de conclusão da obra é aquele previsto no contrato de financiamento, uma vez que, este, firmado com a Caixa Econômica Federal, não corresponde à nova obrigação em substituição àquela celebrada pelas partes, nos termos do art. 360 do CC.

Consoante o art. 361 do Código Civil:

“Não havendo ânimo de novar, expresso ou tácito, mas inequívoco, a segunda obrigação confirma simplesmente a primeira”.

No caso, não houve inequívoca intenção das partes de novar a obrigação, logo prevalece o prazo de entrega previamente pactuado.

Destarte, prevista a entrega do imóvel em 31.12.2023, o prazo indicado no contrato celebrado com a Caixa Econômica Federal foi meramente estimativo para fins de obtenção do financiamento imobiliário, de sorte que considerar que houve

estipulação de novo prazo, sem que o adquirente tivesse intenção de novar, implica em vantagem manifestamente excessiva para a construtora/incorporadora, em afronta à legislação consumerista, o que não se admite.

Neste sentido:

“IMÓVEL - Compromisso de compra e venda - Instrumento particular inicialmente celebrado entre as partes - Contrato posteriormente firmado com a Caixa Econômica Federal para obtenção de financiamento, ainda na fase de construção da obra, ocasião em que houve alteração do prazo estabelecido no contrato originário para a entrega do imóvel, postergando-o para dezenove meses a partir de então - Abusividade - Artigos 39, XII e 51, IV, do CDC - Prevalência do prazo inicialmente prometido pela construtora - Mora da construtora configurada - Prazo de tolerância - Validade até o prazo máximo de 180 dias corridos Súmula 164 do TJSP - Responsabilidade da ré a partir de então até a efetiva entrega do imóvel - Taxa de evolução de obra - Valor com que deve arcar a ré, durante o período de atraso, vedado o repasse contra o comprador - Ressarcimento devido Tema 996/STJ - Imposição de multa inversa, na taxa que havia sido prevista para a hipótese de inadimplemento do comprador - Tema 971 do STJ - Necessidade de a construtora se responsabilizar pelo descumprimento de sua obrigação - Despesas de individualização de unidade ou taxa de atribuição - Pretensão à declaração de inexigibilidade - Providência que cabe à construtora Artigo 44 da Lei n. 4591/64 - Abusividade da imposição contra o comprador - Restituição na forma simples - Recurso provido em parte.” (Apelação nº 1008393-48.2019.8.26.0577, Rel. Des. Mônica de Carvalho, j. 15/02/2021).

“Declaratória de nulidade de cláusula contratual c/c inexigibilidade de juros de obra e indenização por danos morais. Compra e venda de imóvel. Prazo de entrega das obras a ser observado que é aquele enunciado no contrato originário, sem vinculação ao contrato de financiamento com a CEF. Cláusula de prorrogação de prazo redigida de forma genérica, e sem apontar o prazo de tolerância, que é

afastada. Incidência do CDC. Juros de obra no período de mora indevido que deve observar o enunciado no julgamento do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 e Tema 996 do STJ. Lucros cessantes. Incidência da Súmula 162 do TJSP. Valor fixado em 1% sobre o valor pago pelo Autor mantido. Observância da disposição contratual e aplicação do artigo 43-A, § 2º, da Lei nº 4.591/64. Sentença mantida, com majoração da verba honorária sucumbencial. Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1001959-86.2024.8.26.0506; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/11/2024; Data de Registro: 26/11/2024).

De feito, prevista a entrega em 31.12.2023, data em que deveria ter sido entregue o imóvel aos compradores e não o foi, momento em que teve início a mora da ré.

Não há falar que os efeitos da pandemia do Covid-19 podem ser admitidos como aptos a retardar a entrega do empreendimento, considerando que as atividades de construção civil são essenciais.

Demais disso, o contrato foi celebrado em 05.05.2022 durante a pandemia, ou seja, a requerida já tinha ciência das dificuldades que poderia enfrentar e, mesmo assim, fixou o prazo de entrega do imóvel para 31.12.2023.

A propósito:

“Apelação. Ação de indenização c.c. restituição. Aquisição de unidade residencial. Sentença de parcial procedência. Atraso na entrega da obra bem evidenciado. Pandemia do Covid-19 que não configura caso fortuito ou força maior. Construção civil que não sofreu paralisação no período. Incidência da Súmula 161 deste Tribunal. Precedentes. Multa contratual. Incidência. Precedentes. Sentença mantida. Recurso não provido” (TJSP, Apelação n. 1015164-04.2022.8.26.0006, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 23/10/2024, rel. Des. Emerson Sumariva Júnior).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A taxa de evolução de obra, em princípio, nada tem de ilegal, sobretudo porque foi prevista no contrato celebrado entre o autor e a CEF. A previsão era de pagamento durante a fase de construção.

A inviabilidade do repasse, ao adquirente, dos valores cobrados a título de taxa de evolução da obra, a partir do vencimento do prazo para entrega da obra, tem sido reconhecido pelos Tribunais. Nesse sentido já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, no AResp 718080, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. de 08 de junho de 2016). Nesse sentido, o tema 06 do IRDR no. 0023203.35.2016.8.26.0000 deste Tribunal: “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”.

Assim, deve mesmo a construtora ré ressarcir os autores pelos juros de obra, pagos desde o início da mora, com correção monetária desde os desembolsos e juros de mora desde a citação.

Neste sentido:

“Juros de obra. Data da entrega da obra que determina a incidência de juros sobre o financiamento no caso de imóveis adquiridos na planta. Correta a decisão do Juízo “a quo” no sentido de transferir à apelante a responsabilidade pelo pagamento de quaisquer juros que tiverem por origem o atraso na entrega da obra. Pacto firmado entre os recorridos e a instituição financeira que deriva da relação contratual original havida entre as partes. Atraso no cumprimento da obrigação configurado. Condenação da recorrente ao pagamento dos valores incidentes sobre o financiamento a título de juros de obra entre 01 de novembro de 2010 até a data da suspensão da cobrança” (Apelação nº 1005337-11.2014.8.26.0309, em 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, rel. des. José Joaquim dos Santos, j. 27 de setembro de 2016).

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LEGITIMIDADE. Participação da empresa na relação jurídica, tornando-a

*responsável perante os consumidores. Inteligência do parágrafo único, do art. 7º; arts. 18, 19 e parágrafos do art. 25, CDC. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRAZO. Contrato que não prevê data específica para entrega do bem, havendo referência à possibilidade de entrega das chaves em até 18 meses da data da assinatura do financiamento imobiliário. Inadmissibilidade. Cláusulas contratuais abusivas, que devem ser interpretadas de forma favorável ao consumidor, haja vista a sua vulnerabilidade. Inteligência o art. 47 do CDC. Prevalência do prazo apontado pelos autores. **TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. Inviabilidade da cobrança durante a mora da construtora ou após a conclusão das obras. Declaração da inexigibilidade que se mostra devida.** SUCUMBÊNCIA. Desnecessária a fixação de honorários recursais, pois já fixados em patamar máximo pelo Juízo a quo. NEGO PROVIMENTO AOS RECURSOS.” (Apelação 1002823-86.2016.8.26.0286; Relator(a): Rosangela Telles; Comarca: Itu; Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 30/08/2017; Data de publicação: 30/08/2017; Data de registro: 30/08/2017). (grifo nosso).*

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Observância do Recurso Especial Repetitivo n. 1.551.951 SP. LEGITIMIDADE. Participação da empresa na relação jurídica, tornando-a responsável perante os consumidores. Inteligência do parágrafo único, do art. 7º; arts. 18, 19 e parágrafos do art. 25, CDC. COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI. PRESCRIÇÃO. Ocorrência. Demanda ajuizada após o decurso do prazo trienal. **TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. Ausência de comprovação da titularidade do direito de regresso. Desnecessidade do ingresso da Caixa Econômica Federal na lide. Inviabilidade de cobrança após o fim da obra.** SUCUMBÊNCIA. Reconhecimento da sucumbência mínima por parte da apelante. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (APELAÇÃO Nº: 4000241-67.2013.8.26.0286; Relator(a): Rosangela Telles; Comarca: Itu; Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/05/2017; Data de publicação: 06/05/2017; Data de registro: 06/05/2017). (grifo nosso).

No mesmo sentido:

“COMPRA E VENDA. Atraso na entrega da obra. Taxa de evolução de obra. Legitimidade passiva da ré confirmada. Desnecessidade de intervenção da CEF ou de remessa dos autos à Justiça Federal. Autores não pretendem discutir a validade da cláusula, mas a responsabilidade pelo seu pagamento durante o atraso na entrega da obra. No caso, comprovado que apesar do habite-se ter sido expedido no prazo, a Construtora demorou a informar o ocorrido à CEF, o que acarretou a incidência de juros no período. Assim, não está a comportar reparos a r. decisão que reconheceu a responsabilidade da apelante por tal pagamento. PRELIMINARES REJEITADAS E RECURSO DESPROVIDO” (Apelação nº 1026543-84.2014.8.26.0114, de 03 de outubro de 2018, Rel. Des. Paulo Alcides).

O autor também postulou indenização por ter ficado privado do uso do imóvel, pelo período de atraso. E, uma vez constatada a existência do atraso por culpa da ré, a indenização é devida.

Assim, uma vez tendo ocorrido atraso injustificado na entrega da obra, o autor faz jus aos lucros cessantes, como reconhecido na r. sentença, já que ficou privado injustamente da posse do bem. O prejuízo é presumido, e independe da comprovação da finalidade do negócio, como resulta da Súmula 162 desta E. Corte:

“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”.

O valor fixado na r. sentença, a título de lucros cessantes, de 0,5% do valor atualizado do contrato afigura-se, de fato, inadequado, devendo ser majorado para 1%. Isso porque o contrato foi celebrado em 2022, já sob a vigência da Lei do Distrato, que modificou o art. 43-A, par. 2º, da Lei no. 4.591/64, estabelecendo que, em caso de atraso na entrega do imóvel, os lucros cessantes serão de 1% ao mês.

Nesse sentido já decidiu esta E. Câmara:

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. Autora

pretende o recebimento de lucros cessantes e indenização pelos danos morais decorrentes do atraso na entrega das chaves do imóvel. Sentença de parcial procedência. Apelo da autora. 1. Preliminar de não conhecimento do recurso. Razões de apelação da autora que possuem relação direta com os argumentos expostos na r. sentença, mesmo que se repitam alegações deduzidas em peças anteriores. Ausente ofensa ao princípio da dialeticidade. Preliminar afastada. 2. Atraso na entrega das obras e lucros cessantes. Relação consumerista. Contrato que estabelece expressamente a conclusão das obras para 15/09/2020, já computado o prazo de tolerância de 60 dias, previsto em contrato. Prazo válido de tolerância excedido, dada a entrega do imóvel apenas em 09/03/2021. Inadmissibilidade de cláusulas contratuais que vinculem o termo final a negócio jurídico futuro, ainda que este se encontre associado a uma das etapas da contratação ou da realização da obra, como a obtenção do financiamento. Cláusula nula de pleno direito, pois, além de transferir ao comprador o risco da atividade desenvolvida pela incorporadora, possibilita a alteração do prazo de entrega por ato unilateral da vendedora e acarreta desvantagem exagerada ao consumidor, em nítida violação do art. 51 do CDC. Ausência de novação do prazo para a entrega das obras com a assinatura do contrato de financiamento bancário pela consumidora. Contrato meramente coligado com o compromisso de compra e venda do imóvel, e não substitutivo, incapaz de sobrepor as obrigações contraídas pela vendedora em relação à data prevista para a entrega do bem. Atraso configurado. **Indenização por lucros cessantes devida. Danos presumidos pela não utilização da unidade, seja porque a adquirente poderia nele residir, alugar para terceiro, vender para obter lucro, etc, sendo irrelevante que a autora tenha adquirido o imóvel para moradia própria. Súmula 162 deste E. Tribunal. Percentual fixado em 1% sobre os valores pagos pela autora, como expressamente determina o art. 43-A, §2º, da Lei nº 13.786/18.** 3. Danos morais. Não ocorrência. Ausência de situação aviltante, humilhante ou vexatória a configurar lesão à esfera íntima da requerente. Mero inadimplemento da ré, incapaz de, no caso concreto, ensejar violação aos direitos extrapatrimoniais da autora. Atraso na entrega das obras que não é capaz de gerar danos extrapatrimoniais indenizáveis. Indenização moral indevida. 4. Recurso



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

provido em parte (Apelação Cível nº 1025133-79.2022.8.26.0576, de 23 de outubro de 2024, Rel. Des. Mary Grun, g.n.).

Não havendo prova de onerosidade excessiva e imprevisibilidade que justifique sua substituição por outro índice de correção monetária, o IPCA é o índice expressamente previsto no contrato para a hipótese de substituição do INCC a partir da conclusão da obra ou do término do prazo de conclusão (item “4.4 Reajustes” fls. 55).

Não se tratando de mora do autor, as da ré, os juros de mora são devidos desde a citação.

Ante o desprovimento do recurso da ré, majoram-se os honorários advocatícios fixados na sentença para 12% do valor da condenação.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO DO AUTOR e NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso da ré, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator