



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410125

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024394-54.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA, é apelado JOÃO PAULO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

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, 29 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que declarou abusiva cláusula contratual, concedeu tutela de urgência para declarar inexigíveis os juros de obra a partir da entrega do imóvel, determinou a correção monetária pelo IPCA e condenou as rés à restituição de valores pagos e indenização por lucros cessantes.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) se a cláusula de tolerância para entrega do imóvel é válida; (ii) se a pandemia de COVID-19 configura caso fortuito ou força maior para justificar o atraso na entrega do imóvel; (iii) se é possível suspender a cobrança dos juros de obra e restituir os valores pagos; (iv) se é devida indenização por lucros cessantes pelo atraso na entrega do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. A cláusula de tolerância é válida apenas se prevista de forma clara e expressa no contrato, o que não ocorreu no caso concreto.

4. A pandemia de COVID-19, sem comprovação de impacto específico na obra, não configura caso fortuito ou força maior. A responsabilidade pelo atraso é da parte ré, justificando a restituição dos valores pagos a título de juros de obra e a indenização por lucros cessantes.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A cláusula de tolerância deve ser clara e expressa. 2. A pandemia não configura caso fortuito sem comprovação de impacto direto. 3. O atraso na entrega do imóvel gera obrigação de indenizar por lucros cessantes e o direito à restituição dos valores cobrados a título de juros de obra, após esgotado o prazo para entrega do imóvel. 4. Correção monetária após o prazo de entrega pelo IPCA, exceto se mais gravoso, a partir do desembolso.

Legislação Citada:

CPC, art. 487, I; CC, art. 406, § 1.º.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp n.º 1729593; TJSP, Apelação 1005193-29.2017.8.26.0019, Rel. Des. Sílvia Maria Facchina Espósito Martinez, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 28/05/2019.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 237/243, cujo dispositivo a seguir se colaciona:

"Diante do exposto, acolho os pedidos formulados pela autora, resolvendo o mérito, nos moldes do art. 487, I, do CPC, para o fim de: (i) declarar abusiva e, portanto, nula de pleno direito, a cláusula 5.1 do contrato firmado entre as partes; (ii) conceder 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 rés as responsáveis por tal pagamento; (iii) determinar que o índice de correção monetária após o prazo de entrega seja o IPCA, exceto se mais gravoso; e (iv) 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 (nos termos do Código Civil), bem como a indenizar lucros cessantes em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato por mês de atraso, com juros de mora a partir da citação, nos termos do Código Civil.

Sucumbentes, condeno as rés ao pagamento das custas e demais despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários sucumbenciais em favor do patrono da autora, os quais fixo em 10% do valor total da condenação, ante a ausência de complexidade."

Inconformada, a parte apelante sustenta que no contrato de financiamento firmado entre a parte apelada e a Caixa Econômica Federal, o prazo para entrega da obra estava previsto para 11/11/2024, e que o prazo poderia ser prorrogado em caso fortuito ou força maior, e, portanto, o prazo para entrega do imóvel se daria em 11/05/2025, não havendo mora das rés. As apelantes sustentam, ainda, que o caso fortuito e a força maior estão representados pela Pandemia de COVID-19, que impactou o regular andamento e desenvolvimento da obra, configurando fortuito externo. Por fim, as apelantes argumentam que não há como suspender a cobrança dos juros de obra e nem restituir os respectivos valores, pois as respectivas prestações foram cobradas pela instituição financeira. Pede a inversão do julgado, para julgar improcedente a ação, e afastar a condenação de restituição dos juros de obra e de indenização por lucros cessantes, diante da ausência de comprovação de perda remuneratória pela parte autora e da ausência do atraso da obra, sustentando a impossibilidade de alteração do índice de correção monetária.

Recurso tempestivo, preparado e com contrarrazões.

É o relatório.

Passo ao voto.

Fica prejudicado o pedido da parte autora de sustentação oral, diante do resultado deste julgamento.

O recurso não merece provimento.

A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, que ficam também adotados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal, que dispõe: “*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”

Aplicam-se ao caso presente, os seguintes temas aprovados pelas Turmas Julgadoras, no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, referente a contrato de compra e venda de imóveis e ao atraso da entrega da unidade:

“É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias corridos estabelecido no compromisso de compra e venda para entrega do imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível”. - Outrossim, o Colendo Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento, em sede de julgamento de recursos repetitivos, REsp n.º 1729593, no sentido de que para o atraso na entrega de bem imóvel em compromisso de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida (tema originado do IRDR 4 TJSP), (...). As teses firmadas (...), foram as seguintes: 1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção o contrato deverá estabelecer, da forma clara, expressa e inteligível, o prazo 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. (...)”

Destarte, é válida a cláusula do prazo de tolerância, desde que prevista de forma clara e expressa no contrato, consoante dispõe a Súmula n.º 164 deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

"Súmula n.º 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."

Por isso, não há como interpretar extensivamente a cláusula 5.1 do contrato de compra e venda como cláusula de tolerância, para justificar a prorrogação do contrato por 180 dias, diante da ausência de informação clara e adequada acerca da referida prorrogação, o que caracteriza violação ao direito de informação da parte autora.

Ademais, o atraso somente se encerra com a entrega das chaves, que é o ato que disponibiliza ao comprador a plenitude do exercício dos direitos de proprietário sobre o imóvel.

Acrescente-se que o prazo de entrega não poderá estar vinculado à concessão de financiamento, consoante o Tema 996 do STJ.

Quanto às alegações referentes a caso fortuito e força maior, decorrentes de suposto fortuito externo, sem razão a parte ré, visto que não há comprovação de eventos excepcionais e imprevisíveis, capazes de afastar a responsabilidade da apelante, não sendo suficiente a **mera alegação da ocorrência da Pandemia da COVID-19**, no período descrito pela parte ré, diante da ausência de demonstração de eventual impacto na conclusão da obra.

Por isso, é que se reconhece que, no caso concreto, o atraso na entrega do imóvel configurou descumprimento contratual imotivado, pois ausente fato imprevisível a justificar o respectivo atraso.

Nesse sentido, o entendimento pacífico consolidado na Súmula nº 161 deste E. Tribunal:

“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”.

A exploração de atividade lucrativa implica na assunção dos riscos a ela inerentes.

Nesse contexto, os lucros cessantes pleiteados pela apelante são devidos, em razão da privação do uso do imóvel, resultando em prejuízo presumido do adquirente, nos termos da Súmula n.º 162 deste E. Tribunal:

“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 da indenização por lucros cessantes deve ser fixado em 0,5% do valor corrigido do imóvel, por mês de atraso.

Nesse sentido, assim já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. INDENIZAÇÃO E TUTELA ANTECIPADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Sentença de parcial procedência. Insurgência das correqueridas MRV Engenharia e Parque Alabama. Preliminar de ilegitimidade passiva não acolhida, documentos acostados indicaram a participação dessas empresas na relação jurídica, tornando-as solidariamente responsáveis perante a consumidora (art. 7º, parágrafo único; arts. 18 e 19 do CDC). ATRASO NA ENTREGA. Inadimplência configurada. Cláusula contratual condicionava a entrega do imóvel à obtenção do financiamento da obra pela empreiteira, com prazo de 24 meses a partir de então. Abusividade deve ser reconhecida. Adequada a imposição, na sentença, de prazo final em novembro de 2014. Mora na entrega das chaves por 7 meses. Manutenção. Sentença mantida. LUCROS CESSANTES. Súmula 162 do TJSP e IRDR 4 (Tema 5). Dano presumível, sendo desnecessária a discussão acerca da destinação que seria dada ao imóvel. Justo o patamar fixado em Primeiro Grau de 0,5% do valor corrigido do imóvel, por mês de atraso. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO (Original sem grifo, Apelação 1005193-29.2017.8.26.0019; Relator Des. SILVIA MARIA FACCHINA ESPÓSITO MARTINEZ; 10ª Câmara de Direito Privado; j. 28/05/2019)”.

Além disso, a taxa de evolução da obra ou de juros da obra pagos no período da mora devem ser reembolsados, visto que estes devem incidir apenas durante a fase de construção do imóvel, aplicando-se o tema 996 do STJ: *“1.3. 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”.*

Assim, o pagamento de taxa de obra após o prazo final para entrega



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do imóvel, observado o período de carência, é obrigação que se transfere do comprador ao vendedor, porque deste é a responsabilidade civil pelo atraso da obra e os respectivos encargos.

Por fim, a correção monetária dos valores a serem restituídos à parte autora correspondentes aos juros de obra a partir da entrega da obra, incidem do desembolso, com correção monetária pelo IPCA, conforme bem determinado em 1.º grau.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os ***honorários advocatícios de sucumbência*** devidos pela parte recorrente para ***15% do valor atualizado da condenação.***

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator