



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413783

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007972-82.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante CONSTRUTORA E INCORPORADORA IRMÃOS DINIZ LTDA, são apelados NATHAN MILITÃO DE SOUZA e ANA CAROLINA SOUZA ARAUJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1007972-82.2024.8.26.0577

APELANTE: CONSTRUTORA E INCORPORADORA IRMAOS DINIZ LTDA

APELADO: NATHAN MILITÃO DE SOUZA E OUTRO

ORIGEM: 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU: LEONARDO GRECCO

VOTO Nº 12616

EMENTA:

COMPRA E VENDA – TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA – ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM IMÓVEL – PREVALÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – DESPESA QUE NÃO PODE SER REPASSADA AO COMPRADOR QUANDO SUPERADO O PRAZO AVENÇADO PARA ENTREGA DO IMÓVEL POR CULPA DA CONSTRUTORA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

1 – Trata-se de r. sentença de fls. 199/203, cujo relatório fica aqui adotado, que julgou procedentes os pedidos formulados pela parte autora, nos seguintes termos:

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial para condenar a ré a reembolsar aos autores o montante de R\$ 11.890,26 (onze mil e oitocentos e noventa reais e vinte e seis centavos), a título de juros de obra pagos indevidamente, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora desde a citação, de acordo com os índices previstos nos arts. 389 e 406 do Código Civil.

Em consequência DECLARO EXTINTO o feito com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Custas e eventuais despesas processuais pela parte ré, além da verba

honorária, que fixo em 10% sobre o valor da condenação ou no valor mínimo da Tabela de Honorários Advocatícios da OAB/SP para as ações do tipo (item "4.1 Procedimento ordinário: proposição ou defesa"), na forma do artigo 85, § 8º-A, do CPC, o que for maior, observadas as regras do artigo 98, § 3º do CPC, em caso de ser beneficiária da gratuidade processual.

Inconformada, apela a ré, no escopo de lograr a

reforma do julgado hostilizado, requerendo, em síntese, seja afastada a condenação à restituição dos valores desembolsados a título de taxa de evolução de obra (fls. 218/235).

Recurso respondido pela parte autora.

É o relatório.

2 – O recurso não comporta provimento.

Primeiramente, verifico que é aplicável ao caso o Código de Defesa do Consumidor, porquanto assente nesta C. Câmara de Direito Privado, principalmente no que se refere à nulidade de cláusulas abusivas (art. 53), observando-se, ainda, a impossibilidade de onerosidade excessiva imposta ao consumidor (art. 51, IV, do CDC):

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...) IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Ademais, ante o que determinam os artigos 2º e 3º do CDC, inquestionável é a inserção do contrato firmado entre as partes no rol dos consumeristas, decorrendo-se daí a aplicação da Lei nº 8.078/90.

Com relação à responsabilidade da apelante acerca do atraso do empreendimento, vê-se que firmaram as partes, em 18/02/2021, “instrumento particular de compromisso de compra e venda de unidade

futura ou apartamento pronto mediante pagamento a vista ou a prazo”, pelo preço de R\$ 306.240,00, fixado prazo de 30 de julho de 2023 para a conclusão das obras (vide item 11.1 – fls. 21), mais de 24 meses depois da data de assinatura do contrato, além de ser prevista uma possível dilatação do prazo por mais 120 dias úteis.

Assim, a cláusula de tolerância fixada em mais de 24 meses é nula, visto que configura vantagem excessiva ao vendedor e sacrifício indevido ao promitente comprador, como de resto já sedimentado em jurisprudência deste Tribunal no incidente de resolução de demanda repetitiva (IRDR) nº 0023203-35.2016.8.26.0000 (tema 04), da relatoria do Desembargador Francisco Eduardo Loureiro:

TEMA 01: "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".

No mesmo sentido a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

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, o atraso na entrega do bem configura inadimplemento contratual, não sendo admitida escusa da construtora com base na alegação de caso fortuito ou força maior, entraves administrativos ou mesmo a pandemia de COVID-19.

Ademais, no tocante aos juros de obra ou taxa de evolução da obra, tem-se que se tratam de valores que foram cobrados dos autores a título de “juros de obras”, advindos do contrato de financiamento imobiliário realizado com a Caixa Econômica Federal.

A taxa de construção (ou taxa de evolução da obra) – derivada do contrato de empréstimo firmado entre construtora e a Caixa Econômica Federal para financiamento do empreendimento – não pode ser repassada ao comprador quando superado o prazo avençado para entrega do imóvel por culpa da construtora, pouco importando não integrar a relação mutuante/mutuário.

Embora vinculada ao contrato de financiamento do empreendimento, a taxa de evolução da obra está relacionada à quitação da parcela final do preço e, por consequência, à entrega da obra.

A cobrança dos juros de obra, pela instituição financeira até a conclusão da construção deve ocorrer, à toda evidência, com o certificado de conclusão da obra (habite-se) e a disponibilização do imóvel para entrega, mesmo que a entrega das chaves tenha se dado antes do habite-se, como ocorreu no presente caso.

Assim, a legitimidade da cobrança de tais juros repousa no fato de sua exigibilidade estar vinculada à fase de obra, sendo, portanto, ilegítima sua cobrança depois da conclusão do empreendimento ou quando ultrapassado o prazo para tanto.

Portanto, embora vinculados ao contrato de financiamento, aludidos encargos estão relacionados à quitação da parcela final do preço e, conseqüentemente, à entrega das obras, certo que evidenciado que o habite-se se deu posteriormente ao prazo fixado para o término das obras, ocorrendo em 03/01/2023, conforme afirmado pela recorrente a fls. 223, onerando os compradores indevidamente com a cobrança do pagamento da “taxa de evolução de obras”, mesmo tendo recebido as chaves em 30/09/2023 (fls. 61).

Incabível a alegação da ré de que a Municipalidade

manifestou *informalmente seu de acordo*, tendo se em vista que já havia vistoriado o imóvel e aberto Protocolo de abertura de Processo, aprovando as obras na data de 15/12/2020 (fls. 222), pois independentemente de a Municipalidade haver aprovado a obra e as chaves do imóvel haverem sido entregues em 30/09/2023, ainda sim, a parte autora se viu obrigada a pagar taxa de evolução de obra até a obtenção do habite-se (fls. 62), que é de obrigação da construtora providenciar sua aprovação junto à Municipalidade.

Ademais, verifica-se incorreta a atitude da construtora de entregar as chaves do imóvel antes da obtenção do habite-se, pois o habite-se é o ato que confirma a regularidade da obra e autoriza a outorga da escritura definitiva do imóvel, conforme bem esclarecido pelo I. Ministro do C.STJ. Marco Aurélio Bellizze, no REsp nº 1.729.593/SP, julgado em 25/9/2019:

Registre-se que a expedição do Habite-se é ato formal que atesta a regularidade administrativa do empreendimento, possibilitando sua averbação junto ao Cartório de Registro Imobiliário com vistas à subsequente instituição do condomínio edilício. Somente então poderá ser outorgada a escritura definitiva de venda e compra e transferência do domínio da unidade autônoma já individualizada.¹

Por conseguinte, é de responsabilidade da construtora o adimplemento da taxa de evolução de obra no caso concreto, uma vez caracterizado o atraso de forma correta do imóvel, ante a falta do habite-se, não podendo os consumidores serem penalizados se o inadimplemento se deu em razão de atraso por responsabilidade da construtora.

A questão possui tese fixada por este E. TJSP quando do julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas- IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Confira-se:

Tema 06 - É ilícito o repasse dos 'juros de obra', ou de 'juros de evolução da obra', ou 'taxa de evolução da obra', ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância.

A r. sentença, portanto, deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação. Majoro os honorários advocatícios sucumbenciais em desfavor das rés para 15% do valor atualizado da condenação.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR

¹ RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são 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 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.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019.)