



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424523

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1064444-59.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante JULIA PAOLA DE SOUZA ANDRADE (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1064444-59.2023.8.26.0506

Apelante: Julia Paola de Souza Andrade

**Apeladas: Santa Iria Loteamento Ltda e outro Interessada:
Sena Construções Ltda.**

Comarca: Foro de Ribeirão Preto — 6ª Vara Cível

MMª. Juíza de 1ª Instância: Ana Paula Franchito Cypriano

VOTO nº 52368

**EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO DE
COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO SANTA IRIA.
ATRASO ENTREGA. PARCIAL PROVIMENTO.**

I. Caso em Exame

1. Sentença de primeira instância julgou improcedente a ação declaratória de nulidade de cláusula contratual, inexigibilidade de juros de obra e indenização por danos materiais, condenando a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão

2. Apurar a validade da cláusula contratual que prevê a prorrogação do prazo de entrega do imóvel sem estipulação expressa de 180 dias e a exigibilidade dos juros de obra após o prazo contratual, bem como indenização por lucros cessantes.

III. Razões de Decidir

3. O contrato deve estabelecer de forma clara e

expressa o prazo para a entrega do imóvel, conforme o Tema 996 do STJ.

4. A cláusula de prorrogação de prazo não é clara, é ininteligível, o que viola o Código de Defesa do Consumidor. Justificada a condenação das rés ao pagamento de lucros cessantes em razão do atraso.

5. A restituição dos valores pagos a título de juros de obra é cabível, tendo em vista o atraso na entrega, que impediu o autor de usufruir do imóvel.

6. É possível a substituição do INCC pelo IPCA, desde que mais favorável ao consumidor, durante o período de atraso na entrega da unidade.

IV. Dispositivo e Tese

7. Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento: “1. Cláusula de prazo incerto para entrega do imóvel é nula”; “2. Lucros cessantes são devidos pelo atraso na entrega”; “3. Restituição de juros de obra pagos após prazo contratual é devida”; “4. Possibilidade de substituição do INCC pelo IPCA, desde que mais favorável ao consumidor, durante o período de atraso na entrega da unidade”.

Legislação Citada:

CPC, art. 85, § 2º; art. 1.036.

CDC, art. 47.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível nº 1059072-32.2023.8.26.0506, Rel. João Antunes, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 24.02.25.

TJSP, Apelação Cível nº 1051488-11.2023.8.26.0506,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Rel. James Siano, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 24.02.25.

TJSP, Apelação Cível nº 1022946-46.2024.8.26.0506, Rel. José Rubens Queiroz Gomes, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 17.02.25

TJSP, Apelação Cível nº 1056547-77.2023.8.26.0506, Rel. José Joaquim dos Santos, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 22.11.24

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 294/299, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a presente AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INEXIGIBILIDADE DE JUROS DE OBRA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA proposta por JÚLIA PAOLA DE SOUZA ANDRADE, em face de SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA. e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA, condenando a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios, estes fixados em 20%(vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da data da publicação da sentença, e acrescidos de juros de mora (1%



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ao mês, não capitalizados) a partir do trânsito em julgado, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, observados os benefícios da justiça gratuita.

2. Inconformada, insurge-se a autora (fls. 304/322), reiterando o pleito de procedência da ação, por entender que a data prevista para entrega do lote era 30 de setembro de 2023 e não há no contrato previsão expressa de prorrogação de 180 dias. No ponto, discorre sobre a cláusula 5.1 do contrato, a qual diz que *"O PRAZO PODE SER PRORROGADO ... devendo neste caso a CONSTRUTORA, comunicar o PROMITENTE COMPRADOR o novo prazo de conclusão"*, sendo evidente que a cláusula não estipula o prazo de 180 dias de maneira clara, expressa e inteligível, apenas admite uma prorrogação genérica. Pede o provimento do recurso e a procedência da ação, para decretar a abusividade da cláusula 5.1 e decretar o prazo final da obra em 30/09/2023, condenando assim as requeridas ao ressarcimento mediante a restituição do valor de juros de obra e indenização por lucros cessantes por mês de atraso dos meses de OUTUBRO de 2023 até a efetiva entrega das chaves, bem como condenação da parte apelada ao pagamento de honorários sucumbenciais, majorados nos moldes do art. 85, §§ 8º, e 11 do CPC.

3. Contrarrazões (fls. 326/335).
4. A apelante manifestou oposição ao julgamento virtual (fls. 482).

FUNDAMENTOS.

5. O recurso merece parcial provimento.
6. Consoante se depreende dos autos as partes celebraram, em 05/11/2020, CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE E CONTRATAÇÃO DE CONSTRUÇÃO, COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS através do Programa Casa Verde Amarela (atual Minha Casa Minha Vida), no qual a autora adquiriu o Lote nº 28, Quadra nº 6, do Loteamento denominado Santa Iria Garden, em Ribeirão Preto/SP.
7. Aduz a autora que o prazo de entrega do imóvel seria em setembro de 2023, porém, não foi entregue e ela estaria pagando juros de obra, razão de seu inconformismo.
8. Ao consultar o contrato (fls. 72/117), pude constatar no item 5) que a previsão para entrega do lote e obra seria 30.09.23, ao passo que a cláusula questionada, a 5.1. possui a seguinte redação: "O prazo estipulado poderá ser prorrogado

diante da ocorrência de caso fortuito ou força maior, tais

como greves, embargos, medidas judiciais ou administrativas que impeçam a continuidade das obras dentro da normalidade, chuvas excessivas, interrupção de meios de transporte ou outros fatos imprevisíveis que poderão acarretar o atraso nas obras, devendo, neste caso, a CONSTRUTORA comunicar ao(à) PROMITENTE COMPRADOR(A) o novo prazo de conclusão".

9. Cinge-se a controvérsia em saber se há validade no quanto disposto acima, ou seja, sem que o contrato estipulasse – expressamente – o prazo de tolerância de 180 dias.

10. Pois bem.

11. O contrato deve 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 ([Tema 996/STJ](#)).

12. As teses firmadas, para os fins do art. 1.036 do CPC, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, foram 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 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.”
(Destaques nossos)

13. O art. 47 do CDC é claro ao dispor que as cláusulas contratuais devem sempre ser interpretadas de maneira mais

favorável ao consumidor, o que, evidentemente, não é o caso dos autos ao estipular dois prazos para entrega do lote, considerando o quanto consta do contrato de financiamento com a CAIXA, o qual prevê no item B.7.1 – Construção/legalização: 11.12.23 (fls. 37).

14. A Súmula 164 deste e. TJSP dispõe que “*É valido 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***”.

15. A partir do momento que a construção excedeu o prazo para entrega do lote, considerando a inexistência de cláusula contratual expressa, clara e inteligível prevendo a possibilidade de prorrogação por 180 dias e respectiva data, forçoso concluir que a parte ré ingressou em mora e as justificativas apresentadas para o atraso na entrega da obra são inconsistentes, devendo, portanto, reparar a parte autora por sua desídia.

16. Ainda que a parte requerida relute em admitir, na tentativa de terceirizar a culpa, o atraso é incontroverso. À hipótese do caso aplica-se a **Súmula nº 161 desta C. Corte**, que assim dispõe: “*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” (destaques nossos).

17. Dito isso, forçoso constatar que eventuais prejuízos derivados de ações ou omissões de terceiros deverão ser discutidos em sede própria, pois não têm relação com o consumidor, mais um motivo para afastar o pedido de suspensão dos presentes autos, consoante já tratado nos itens anteriores.

18. Há evidente interesse de agir de compromissários compradores que buscam indenização pelo descumprimento do contrato, notadamente, o desrespeito ao prazo contratual para conclusão das obras de infraestrutura.

19. Sequer a pandemia COVID-19 estaria apta a lastrear a inexecução das obras de infraestrutura e/ou autorizar a dilação do prazo para a entrega do imóvel negociado, seja porque se trata de alegação genérica, sendo certo que tal circunstância atingiu toda a população mundial, seja porque tal alegação, por si só, não se revela suficiente para que se permita a postergação da entrega da obra prometida, sem arcar com indenização devida em favor da autora em razão

do atraso, lembrando que o empreendimento já deveria ter sido entregue em setembro de 2023 e, sobretudo, diante da ausência de suspensão das atividades da construção civil ou a sua limitação em razão da crise sanitária, que durou, oficialmente, de 11 de março de 2020,¹ quando a COVID-19 foi caracterizada pela OMS como uma pandemia, até cinco de maio de 2023,² data histórica que marcou “o fim da pandemia”, por meio do comunicado apresentado pela OMS. Ante ao contexto retromencionado não há que se falar na ocorrência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso, sendo certo que eventuais problemas junto às concessionárias de serviço público, escassez de mão de obra e insumos, bem como questões ligadas à esfera administrativa, tais como a obtenção de alvarás ou habite-se, são fatos que se inserem no risco da atividade desempenhada pela ré e não constituem circunstâncias imprevisíveis ou inevitáveis.

20. Sendo assim, é caso de acolher o quanto pleiteado para declarar nula e inválida a cláusula 5.1., tal como estabelecido no contrato (fls. 75).

21. Prosseguindo, passo ao exame da pretensão visando a

¹ Disponível em: < <https://www.paho.org/pt/news/11-3-2020-who-characterizes-covid-19-pandemic> > Último acesso em 04.03.24.

² Disponível em: <https://www.paho.org/pt/noticias/5-5-2023-oms-declara-fim-da-emergencia-saude-publica-importancia-internacional-referente> > Último acesso em 04.03.24.

declaração de inexigibilidade dos juros de obra vencidos após 30.09.23 e respectiva restituição.

22. Descabida, pois, a cobrança de juros de obra no período de mora da ré até a efetiva entrega do bem, uma vez que, nesse período, não há capital da construtora mutuado ao comprador, tampouco o imóvel fora utilizado.

23. Acerca da temática, em sede de [Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva Tema 4 \(Processo nº 0023203-35.2016.8.26.0000\)](#), instaurado por este e. TJSP, decidiu-se que:

Tese 06: “É ilícito o repasse dos 'juros de obra' ou 'juros de evolução de 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”.

Tese 07: “A restituição de valores pagos em excesso pelo promissário comprador em contratos de compromisso de compra e venda far-se-á de modo simples, salvo má-fé do promitente vendedor”.

24. Nesse diapasão, é caso de acolher o pedido autoral para declarar a inexigibilidade dos juros de obra vencidos após 30 de setembro de 2023 e condenar a parte requerida à restituição de valores pagos em excesso a esse título, de modo

simples, posto que não evidenciado nos autos indícios de má-fé da parte adversa.

25. Quanto aos lucros cessantes pretendidos, cumpre consignar que são cabíveis independentemente da destinação que se pretendia dar ao bem, para uso próprio ou familiar, locação ou comodato, e que não foi possível, unicamente pela privação da coisa, no período da mora, sendo presumido o prejuízo.

26. É caso de acolher parcialmente o pedido, para condenar a parte adversa ao pagamento de lucros cessantes no importe de 0,5% do valor atualizado do contrato, desde findo o prazo previsto para entrega até a efetiva entrega.

27. A endossar o quanto proposto no item anterior, confirmam-se os recentes julgados envolvendo o mesmo empreendimento:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. PROVIMENTO PARCIAL. I. Caso em Exame 1. Ação de nulidade de cláusula contratual, inexigibilidade de juros de obra c/ indenização por lucros cessantes. Contrato de promessa de compra e venda com prazo de entrega para 30/09/2023. Imóvel não entregue pela incorporadora. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em apurar se houve atraso na entrega do imóvel e a validade

das cláusulas contratuais referentes ao prazo de entrega, índice do INCC e juros de obra. III. Razões de Decidir 3. Existência de dois contratos coligados com prazos distintos para entrega do imóvel, prevalecendo o prazo mais favorável ao consumidor (CC, art. 423). 4. A pandemia de Covid-19 não configura caso fortuito ou força maior, pois a construção civil foi considerada atividade essencial. Cláusula de tolerância de 180 dias não prevista de forma clara e inteligível. Descumprimento do contrato pelas requeridas. Caracterizado. 5. Reforma da sentença para julgar parcialmente procedente a ação, declarando nula a cláusula 5.1 do contrato; condenar as requeridas solidariamente ao pagamento de lucros cessantes, a ressarcir o autor pelas quantias pagas a título de juros de obra por todo período posterior à data prevista para a conclusão da obra (30/09/2023) até a efetiva entrega das chaves, além de afastar a aplicação do INCC/IGPM a partir de outubro de 2023, tornando-se pertinente a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Verbas de sucumbência. IV. Dispositivo 6. Recurso parcialmente provido." (Apelação Cível nº 1059072-32.2023.8.26.0506; Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Relator: João Antunes; Data do julgamento: 24.02.25)

"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame Apelação interposta contra decisão que julgou

improcedente ação de indenização por danos materiais. Autora alega atraso na entrega de bem, previsão contratual em desacordo com jurisprudência, direito a ressarcimento de juros de obra e lucros cessantes. II. Questão em Discussão Questão em discussão: (i) validade da cláusula contratual que prevê prazo incerto para entrega do imóvel; (ii) direito à indenização por lucros cessantes devido ao atraso na entrega; (iii) restituição de valores pagos a título de juros de obra após o prazo contratual. III. Razões de Decidir Cláusula que prevê prazo incerto para entrega do imóvel é nula por colocar o consumidor em desvantagem exagerada. Previsão contratual afronta a tese fixada pelo STJ no Tema 996, que exige prazo certo para entrega do imóvel. Lucros cessantes são devidos pela perda de expectativa de posse e possibilidade de benefício econômico. Cobrança de taxa de evolução de obra após prazo de entrega é ilícita, devendo ser restituída. IV. Dispositivo e Tese Tese de julgamento: 1. Cláusula de prazo incerto para entrega do imóvel é nula. 2. Lucros cessantes são devidos pelo atraso na entrega. 3. Restituição de juros de obra pagos após prazo contratual é devida. Recurso provido." (Apelação Cível nº 1051488-11.2023.8.26.0506; Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Relator: James Siano; Data do julgamento: 24.02.25)

"APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de indenização por danos morais e materiais. Sentença de improcedência. Inconformismo da

autora. O contrato deve estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel. Artigo 47 do CDC. Ausente no contrato cláusula expressa do prazo de tolerância de 180 dias. Inteligência da Súmula 164 deste TJSP. A cobrança de "taxa de evolução da obra" Juros de obra, "juros no pé" ou compensatórios é descabida no período de eventual mora da ré até a efetiva entrega do lote. Atraso na entrega do bem por culpa exclusiva da parte requerida. Lucros cessantes devidos em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato. Pleito de indenização por lucros cessantes e multa moratória. Impossibilidade de cumulação. Temas 970 e 971. REsps 1.498.484/DF e 1.635.428/SC. Danos morais não configurados. Precedentes. Sentença reformada. Recurso da autora a que se dá parcial provimento." (Apelação Cível nº 1022946-46.2024.8.26.0506; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Relator: José Rubens Queiroz Gomes; Data do julgamento: 17.02.25)

28. Por fim, porém, não menos importante, quanto ao pleito de substituição do INCC pelo IPCA, esta e. 2ª Câmara de Direito Privado já se pronunciou em caso análogo envolvendo o Loteamento Santa Iria, nos seguintes termos:

"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE E INDENIZAÇÃO. I. Caso em exame A controvérsia recursal diz

respeito ao atraso na entrega da unidade imobiliária adquirida pelo autor, sendo as rés responsabilizadas pelo descumprimento do prazo contratual. As rés alegam que não houve descumprimento, mas a cláusula de prorrogação de prazo é considerada abusiva, gerando incerteza ao consumidor. Reconhecida a falta de previsão clara de prazo para entrega, impõe-se a responsabilização das rés pelos prejuízos causados ao autor. II. Questão em discussão - Discute-se a responsabilidade das rés pelo atraso na entrega do imóvel e a consequente indenização por lucros cessantes e devolução de valores pagos a título de juros de obra. Discute-se a possibilidade de substituição do índice de correção monetária das parcelas do preço durante o período de atraso, observado o índice mais favorável ao consumidor. III. Razões de decidir A previsão de prazo genérico no contrato fere o Código de Defesa do Consumidor, justificando a condenação das rés ao pagamento de lucros cessantes em razão do atraso. O atraso na entrega caracteriza adimplemento imperfeito, não sendo aceitas as justificativas apresentadas pelas rés como caso fortuito ou força maior. A restituição dos valores pagos a título de juros de obra é cabível, tendo em vista o atraso na entrega, que impediu o autor de usufruir do imóvel. É possível a substituição do INCC pelo IPCA, desde que mais favorável ao consumidor, durante o período de atraso na entrega da unidade. IV. Dispositivo e tese - Nega-se provimento ao recurso das rés,

mantendo-se a condenação ao pagamento de lucros cessantes e à restituição dos valores pagos a título de juros de obra. Dá-se provimento ao recurso do autor para substituir o índice de correção monetária do INCC pelo IPCA, a ser aplicado até a entrega das chaves. Tese de julgamento: "1. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel gera responsabilidade das rés por lucros cessantes e ressarcimento de valores pagos a título de juros de obra. 2. O índice setorial de correção monetária deve ser substituído pelo IPCA em caso de atraso na entrega." (Apelação Cível nº 1056547-77.2023.8.26.0506; Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Relator: José Joaquim dos Santos; Data do julgamento: 22.11.24)

29. Por derradeiro, dou por prequestionados os dispositivos invocados e, tendo sido devidamente motivado o entendimento esposado por esta C. 2ª Câmara de Direito Privado, eventual acesso às vias especial ou extraordinária não restará prejudicado, registrando-se, ainda, que a oposição de embargos declaratórios com intuito MANIFESTAMENTE PROTELATÓRIO será apenada com multa, conforme prevê a legislação (§ 3º, do artigo 1.026, do Código de Processo Civil).

30. Ante o exposto, pelo meu voto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, para julgar a ação parcialmente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

procedente e declarar nula e inválida a cláusula 5.1., tal como estabelecido no contrato (fls. 75), condenar a parte requerida ao pagamento de indenização por lucros cessantes no importe de 0,5% do valor atualizado do contrato ao mês, a contar de 30 de setembro de 2023 até a efetiva entrega do lote; ainda, condenar a parte requerida a restituir a autora a cobrança indevida dos juros de obra, corrigido desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês da citação, a ser apurado em liquidação de sentença. Sucumbente, arcará a parte ré com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% do valor da condenação, nos termos da fundamentação supra.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR