



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429199

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003220-77.2024.8.26.0024, da Comarca de Andradina, em que é apelante ALFREDO HENRIQUE HOFFMAN MOREIRA, é apelado L. R. G. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003220-77.2024.8.26.0024

Processo originário nº 1003220-77.2024.8.26.0024

Apelante: Alfredo Henrique Hoffman Moreira

Apelado: L. R. G. Construções e Empreendimentos Ltda

Comarca: Andradina

Juiz (a): Paulo Victor Alvares Gonçalves

Voto nº 11887

Compromisso de compra e venda de imóvel – Ação reparatoria de danos suportados pelo adquirente em razão de alegado atraso na entrega da unidade imobiliária – Sentença que julgou a ação improcedente, por considerar cumprido o prazo pela vendedora – Inconformismo do autor – Insistência na tese de que o prazo para entrega seria de 180 dias mais igual período de tolerância – Inadmissibilidade – O prazo de 180 dias previsto na cláusula E.1 se referia à carência para que a vendedora pudesse desistir do contrato sem ônus, a depender de atingir a venda de pelo menos 70% do empreendimento ou de conseguir o financiamento para as obras – Prazo efetivo para a conclusão da obra que deve ser considerado é o de dois anos a partir da assinatura do contrato, conforme interpretação dada à cláusula E.3.1 combinada com o Tema 966, item 1.1, do Superior Tribunal de Justiça – Unidade imobiliária que foi entregue no prazo combinado, considerando-se a adição da tolerância de 180 dias (cláusula E.3.3) admitida conforme entendimento consolidado nesta Corte na Súmula 164 – Sentença mantida – Apelo não provido.

1. Versam os autos sobre ação reparatoria de danos materiais e danos morais sofridos por atraso na entrega das chaves de unidade imobiliária adquirida por meio de contrato de compromisso de compra e venda.

A **sentença** de p. 161/165 julgou improcedente a ação ao reconhecer que a entrega do imóvel ocorreu dentro do prazo ajustado entre as partes.

Apela o autor insistindo, em suma, na alegação de que o único prazo previsto no contrato para a entrega era o de 180 dias previsto na cláusula E.1, que somado à prorrogação legal de tolerância de mais 180 dias (cláusula E.3.3.), obrigaria a vendedora a entregar o imóvel até 03.05.2021, considerando-se a data da assinatura do contrato. Daí sustenta que houve cobrança indevida de R\$ 9.052,69 a título de juros de obra, de maio de 2021 a novembro de 2022, quando o imóvel foi efetivamente entregue, e que lhe são devidos lucros cessantes pela demora à razão de 1% ao mês no mesmo período referido (art. 43-A, § 2º, da Lei 13.786/18).

Recurso tempestivo e processado.

Não houve contrarrazões (p. 195).

É o relatório.

2. O apelo não tem provimento.

A sentença da lavra do Juiz de Direito Paulo Victor Alvares Gonçalves é irreparável.

A controvérsia apresentada nestes autos cinge-se em saber se o prazo para a conclusão da obra e entrega da unidade imobiliária adquirida foi cumprido ou não.

O contrato foi assinado em 07.05.2020 e a unidade foi entregue em 09.11.2022. Sobre isso não há controvérsia.

O autor/apelante alega que o contrato previu a entrega da unidade no prazo de 180 dias, pois é esse o único lapso admissível no compromisso de compra e venda na cláusula E.1,

com a tolerância de mais 180 dias para conclusão (cláusula E.3.3.).

Todavia, sem razão o argumento.

O prazo de 180 dias a que se refere a cláusula E.1 diz respeito ao prazo de carência em que poderia haver a desistência do negócio pela vendedora, caso alguma das condições previstas naquele dispositivo não ocorresse (venda de pelo menos 70% das unidades do empreendimento ou falta de captação de recursos financeiros junto à Caixa Econômica Federal para fomentar o empreendimento).

Logo, não se trata de prazo para entrega da obra.

Para isso, deve ser considerada a cláusula E.3.1 que estabeleceu “Em ocorrendo a liberação dos recursos financeiros, inicialmente para uma determinada etapa construtiva do Empreendimento, o prazo de conclusão da Unidade Autônoma desta Etapa, ou seja, a ela vinculada, deverá ser de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de assinatura do contrato junto ao Agente Financeiro (Agente Financeiro Econômica Federal - C.E.F.).”

Evidente que o prazo de carência previsto na cláusula E.1 não poderia de modo nenhum influenciar o prazo de entrega previsto na cláusula E.3.1, pois é esta última que estabelece o prazo para a conclusão da unidade e o lapso nela previsto devia ser contado a partir da assinatura do contrato, justamente porque o prazo para consecução do financiamento da obra não se vincula ao prazo para a conclusão, nos termos do tema 996, item 1.1, do Superior Tribunal de Justiça:

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 (REsp 729593/SP, j. 25/09/2019).

Portanto, se o contrato foi assinado em 07.05.2020, o prazo para entrega da obra seria 07.07.2022.

Contudo, somada a tolerância de 180 dias também prevista no contrato, na cláusula E.3.3., e admitida na jurisprudência desta Corte (Súmula 164 TJSP), a unidade foi entregue ao autor no dia 09.11.2022, não se podendo admitir o atraso alegado para a entrega.

Em suma, a sentença de improcedência deu ao caso solução razoável, justa e jurídica e deve, por isso, ser mantida tal como lançada.

Por fim, diante do disposto no art. 85, § 11, CPC, elevo os honorários advocatícios de sucumbência para 15% sobre a mesma base estabelecida na sentença, ressalvada a suspensão da exigibilidade (art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil).

3. Pelo exposto, proponho o improvimento ao recurso.

MÁRIO DACCACHE
Relator