



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1011951-02.2022.8.26.0099
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000430908

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011951-02.2022.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que são apelantes PARQUE DAS CEREJEIRAS INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA SPE LTDA e RPS ENGENHARIA EIRELI, são apelados DANILO AMÉRICO DE ARANTES e ANA PAULA DE MORAIS TOLEDO LEME AMÉRICO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), MORAIS PUCCI E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 1º de maio de 2025.

VIANNA COTRIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1011951-02.2022.8.26.0099
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELANTES: PARQUE DAS CEREJEIRAS INCORPORAÇÃO
IMOBILIARIA SPE LTDA E RPS ENGENHARIA EIRELI

APELADOS: DANILO AMÉRICO DE ARANTES E ANA PAULA DE MORAIS
TOLEDO LEME AMÉRICO

COMARCA: BRAGANÇA PAULISTA

EMENTA: 1. Compromisso de compra e venda de imóvel – Ação indenizatória – Atraso na entrega da obra configurado – Suposta dilação no prazo de entrega da obra constante de outro contrato, o de financiamento, não apresentada de forma clara aos adquirentes consumidores - Evidenciada a entrega com atraso com base no prazo previsto no compromisso de compra e venda, e não no de financiamento com a Caixa Econômica Federal.

2. Multa devida pelo atraso – Incidência sobre todos os valores pagos pelos autores, seja à construtora, seja à CEF.

3. Juros de obra que foram cobrados do adquirente do imóvel pela instituição financiadora do empreendimento (CEF), em razão da concessão do financiamento à construtora após a data em que o imóvel deveria ter sido entregue – Devolução cabível – Sentença mantida – Improvimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1011951-02.2022.8.26.0099
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

VOTO Nº 52.812
(processo digital)

A r. sentença de fls. 362/374, cujo relatório é ora adotado, julgou procedente em parte a ação indenizatória relativa a compromisso de compra e venda de imóvel. Apelaram as rés, a fls. 396/394, insistindo na inexistência de atraso na entrega do imóvel pois o contrato previa a entrega até 25/01/2024, conforme estipulado no contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, e o imóvel foi entregue em agosto de 2023, ou seja, antes do prazo final. Quanto aos juros de obra, defendem a ausência de dever de restituição, porque foram cobrados conforme previsto no mencionado contrato de financiamento firmado com a Caixa, do qual os compradores tinham ciência e concordaram expressamente. Asseveram que os valores são repassados apenas para a Caixa Econômica. Assim sendo, não houve ilegalidade na cobrança. Destaca a ocorrência de ajuste automático do cronograma de vencimento das prestações de amortização de acordo com a data efetiva do término da construção e que a entrega do “Habite-se” depende exclusivamente de órgão especializado da Prefeitura Municipal, tendo a apelante cumprido todas as providências que lhe incumbiam a tempo e modo. Por fim, a multa de 1% ao mês sobre os valores pagos, imposta sob alegação de atraso é inaplicável, pois não houve atraso. Subsidiariamente, caso mantida, a multa deve incidir apenas sobre os valores pagos diretamente à construtora, e não sobre os montantes pagos via financiamento à Caixa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1011951-02.2022.8.26.0099
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Processado o recurso, subiram os autos com contrarrazões deduzindo preliminar de violação ao princípio da dialeticidade e requerendo penalização do apelante por litigância de má-fé, sobrevindo o recebimento do reclamo.

É o relatório.

As partes firmaram compromisso de compra e venda de imóvel e os autores, promitentes compradores, alegando atraso na entrega da obra, pleitearam e obtiveram na ação, as indenizações materiais previstas em contrato, contra o que se insurgem as rés.

Afasto, inicialmente, a preliminar de contrarrazões que alegou violação à dialeticidade, pois é compreensível a impugnação à sentença no recurso das rés, buscando o reconhecimento de que não houve atraso na entrega, a exclusão da multa contratual e a rejeição do pedido de devolução dos juros de obra.

Mas o recurso não prospera.

Está comprovada nos autos a entrega do imóvel em 26/08/23 (fls. 340).

Buscaram as rés alegar que, ao firmarem o contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, os demandantes compradores concordaram com a alteração do prazo de entrega anteriormente previsto para a obra, prazo este que findaria em janeiro de 2024, de sorte que não haveria atraso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1011951-02.2022.8.26.0099
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Ocorre que o prazo constante do item B.7.1 constante de fls. 214 (reproduzido na apelação a fls. 389) nem de longe preenche os requisitos de informação clara e precisa que deve ser prestada ao consumidor para efeito de substituir o prazo originalmente avençado entre as partes deste feito.

Demais disso, bem ponderou a r. sentença:

Da análise dos documentos acostados à inicial, verifica-se que no tópico "Incorporação e Construção" do contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes (fls. 34), previu-se, com destaques, como data de término das obras da unidade o mês de 31 março de 2022, admitida a prorrogação pelo máximo de 180 (cento e oitenta) dias. O contrato de financiamento firmado entre os autores e a Caixa Econômica Federal, por sua vez (fls.76/82), dispôs no item B.7.1. que o prazo de construção do empreendimento era de 23 meses, verificado em fevereiro de 2024 (fl. 78).

A respeito da divergência entre as cláusulas contratuais mencionadas, cumpre ressaltar que, em razão de se estar diante de uma relação de consumo, os contratos em questão devem ser interpretados de maneira mais favorável ao consumidor, conforme prevê o art. 47 do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, no caso em tela, embora os requerentes tenham firmado contrato de financiamento posteriormente ao instrumento de compra e venda do imóvel, isso não implica dizer que, com isso, tenham anuído com a dilação do prazo para entrega da obra, visto que o prazo fixado no contrato de financiamento vincula apenas a instituição financeira e os financiados, não podendo ser aproveitado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1011951-02.2022.8.26.0099
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

pela construtora, que não possui nenhuma relação com o agente financeiro.

Ressalte-se que, para que a data indicada no contrato de financiamento possuisse eficácia jurídica, seria necessária a confecção de aditivo contratual com as requeridas suportar o ônus da lacuna probatória, já que lhes competia comprovar a inexistência do defeito na prestação do serviço (art. 14, §3º, I, do CDC). (fls. 365/366 – GRIFEI)

Portanto, evidenciada a entrega com atraso (em 26/08/23) tendo como base o prazo previsto no compromisso de compra e venda (31/03/22 + 180 dias = setembro/22), firmado entre os autores e os réus, cabível o pagamento da multa por atraso.

Nesse passo, questiona o recurso sobre se a base de cálculo dessa multa restringe-se aos valores pagos à construtora ou se também, sobre os valores pagos à Caixa Econômica Federal.

Esse questionamento, porém, não é relevante na medida em que as parcelas pagas pelos autores à Caixa referem-se a financiamento de quantia que, no fundo, reverteu em favor das rés, na qualidade de construtoras/incorporadoras/vendedoras.

Portanto, a base de cálculo da multa deve ser a totalidade dos valores pagos pelos promitentes compradores, independentemente se as destinatárias foram as rés ou a CEF.

Finalmente, quanto aos juros de obra, é cediço



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1011951-02.2022.8.26.0099
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

que são devidos durante o período de construção do imóvel comprado na planta em razão da concessão do financiamento ao construtor pela instituição financiadora do empreendimento, mas cobrados do adquirente do imóvel até a data final em que a obra deveria ter sido entregue aos compradores, aqui apelados, em 27/09/22.

Em consulta ao ofício emitido pela Caixa Econômica Federal de fls. 347/351, especialmente a partir de fls. 350, verifica-se que a Caixa cobrou juros de obra dos autores mesmo depois da data em que a obra deveria ter sido entregue, de sorte que cabe às rés ressarcirem os autores pelo pagamento que estes fizeram indevidamente à Caixa, mas por conta do atraso verificado na obra de responsabilidade das rés apelantes.

A mencionada devolução é cabível consoante o teor do Tema 06 da Seção de Direito Privado deste E. TJSP, em razão do IRDR nº 4 (autos nº 0023203-35.2016.8.26.0000), que assim dispõe:

“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”.

Corretíssima, portanto, a sentença apelada, não comporta nenhuma modificação.

Deixo de majorar a honorária sucumbencial devida pelas rés, nos termos do § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, porque a r. sentença já fixou no percentual máximo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1011951-02.2022.8.26.0099
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Pelo exposto, por esses fundamentos, nego
provimento ao apelo.

VIANNA COTRIM
RELATOR