



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000435867

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005163-55.2024.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante JULIANA TAMARA GARCIA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados DIRECIONAL ENGENHARIA S/A e JARDIM SANTO ANTONIO INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

ANA MARIA BALDY
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1005163-55.2024.8.26.0566

Apelante : Juliana Tamara Garcia (Justiça Gratuita).
Advogado : Fernando Cesar Alves de Souza Junior (Fls: 24).
Apelados : Direcional Engenharia S/A e outro.
Advogada : Clissia Pena Alves de Carvalho (Fls: 246).

Comarca: São Carlos

Voto nº 22222

SSS

APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. SUPOSTO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA E VÍCIO CONSTRUTIVO. Pretensão de indenização por danos materiais e morais. Alegado atraso na entrega do imóvel e descumprimento de oferta publicitária relativa à instalação de pisos. Sentença de improcedência. **Inconformismo da autora.** Não acolhimento. Entrega do imóvel ocorrida dentro do prazo de tolerância previsto no contrato firmado com a construtora. Não caracterização de novação do vínculo contratual com a posterior celebração do contrato de financiamento com a CEF. No caso, não houve o inequívoco estabelecimento de nova obrigação, com a extinção da obrigação originária. Inteligência do artigo 361 do Código Civil. Contrato firmado com as rés que foi cumprido. Ausência de mora. Inexistência de publicidade suficientemente precisa para caracterizar oferta obrigacional. Previsão expressa, no memorial descritivo, de instalação de pisos apenas em áreas molhadas. Ausência de ilicitude. Sentença mantida. **RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação contra r. sentença de fls. 260/262, que julgou improcedente a ação de indenização por danos morais e materiais que JULIANA TAMARA GARCIA move contra JARDIM SANTO ANTÔNIO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA. e DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., condenando a autora ao pagamento das custas e despesas processuais e com honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa (R\$ 50.000,00), observando-se a concessão da justiça gratuita.

Inconformada, **apela a autora** (fls. 269/279), sustentando que o prazo de entrega a ser observado é aquele constante do contrato de financiamento firmado com a Caixa Econômica Federal, em 27/10/2021, cujo termo final seria 27/09/2023. Alega, ainda, ter sido induzida em erro por propaganda enganosa veiculada pelas rés, que anunciava a entrega do imóvel com piso em todos os ambientes. Postula a inversão do ônus da prova e a aplicação do CDC à espécie. Por fim, pede o recebimento do presente recurso nos seus efeitos ativo e suspensivo, e pleiteia a reforma integral do *decisum*, para julgar totalmente procedente a ação, com a condenação das rés: **(i)** ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 20.000,00, sendo R\$ 10.000,00 pelo atraso na entrega do imóvel e R\$ 10.000,00 pela publicidade enganosa; **(ii)** ao pagamento de lucros cessantes no importe de 0,6% do valor do imóvel por mês de atraso; **(iii)** ao pagamento de multa contratual de 2% sobre o valor do imóvel, mais 1% por mês de mora; **(iv)** à devolução em dobro dos valores pagos a título de juros de obra; e **(v)** à obrigação de fazer consistente na instalação de pisos nos cômodos que não os receberam.

Contrarrazões, fls. 314/320.

É o relatório.

Denota-se dos autos que a autora celebrou com as rés contrato de promessa de compra e venda de unidade residencial (fls. 155/175) vendido na planta em 30/09/2021, com alienação fiduciária junto à Caixa Econômica Federal (fls. 26/56) em 27/10/2021. Nesse contrato de alienação firmado com o banco, há a previsão de que a entrega do imóvel se daria em 27/09/2023 (clausula B.7.1, fl. 27), tendo por lei o prazo de 180 dias de tolerância permitido para atraso, o qual teria sido atingido em 27/03/2023.

Por sua vez, as rés alegam ausência de mora na entrega do imóvel, sustentando que a autora ignora que o contrato de compra e venda celebrado diretamente com elas previa prazo até 31/12/2023 (fls. 155/175), prorrogável por mais 180 dias, tendo a entrega ocorrido em 30/04/2024, dentro do limite contratual. Defendem que a autora não faz jus a indenizações por danos materiais ou morais, pois inexistente inadimplemento. Afirmam que a instalação de pisos em todos os cômodos não foi prometida,

constando do memorial descritivo apenas a instalação em áreas molhadas, inexistindo, portanto, publicidade enganosa. Apontando, ainda, o descabimento do pedido de restituição dos juros de obra, sob alegação de ilegitimidade passiva quanto a tal rubrica, vinculada apenas ao contrato com a Caixa Econômica Federal.

Assim, a controvérsia reside na apuração da mora na entrega do imóvel, na existência de publicidade enganosa, e a consequente responsabilização civil das rés pelos danos materiais e morais pleiteados.

Analisando os autos, tem-se que a r. sentença deve ser mantida integralmente.

Nos autos foi comprovada a celebração de contrato de promessa de compra e venda entre as partes, em 30/09/2021 (fls. 155/175), com entrega prevista para 31/12/2023 (fl. 156), prorrogável por 180 dias últimos, ou seja, até 30/06/2024. A entrega das chaves ocorreu em 30/04/2024 (fl. 179), dentro, portanto, do prazo de tolerância.

A tentativa da apelante de fazer prevalecer o prazo constante do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal (que previa a data de entrega para 27/09/2023), não encontra respaldo jurídico. Isso porque, trata-se de contrato distinto, celebrado com instituição financeira, e que não possui força modificativa das obrigações originárias, pactuadas diretamente com a vendedora.

Ressalte-se que, nos termos dos artigos 361¹ e 364² do Código Civil, a configuração da novação exige manifestação inequívoca das partes no sentido de extinguir a obrigação anterior e substituí-la por nova, não sendo presumido o *animus novandi*.

No presente caso, inexistente qualquer elemento que indique a intenção das partes de firmar nova obrigação contratual. O contrato de financiamento firmado

¹ Art. 361. Não havendo ânimo de novar, expresso ou tácito, mas inequívoco, a segunda obrigação confirma simplesmente a primeira.

² Art. 364. A novação extingue os acessórios e garantias da dívida, sempre que não houver estipulação em contrário. Não aproveitará, contudo, ao credor ressaltar o penhor, a hipoteca ou a anticrese, se os bens dados em garantia pertencerem a terceiro que não foi parte na novação.

com a Caixa Econômica Federal teve por finalidade exclusiva o adimplemento da obrigação originária pactuada entre a autora e a empreendedora.

E esse é o entendimento deste E. Tribunal no julgamento de situação idêntica, envolvendo o mesmo empreendimento imobiliário:

Indenização por danos materiais e morais. Compra e venda de imóvel. Prazo de entrega das obras a ser observado que é aquele enunciado no contrato originário, sem vinculação ao contrato de financiamento com a CEF. A entrega do imóvel ocorreu dentro do prazo contratual, não existindo mora da Ré. Não se configurou propaganda enganosa, pois o memorial descritivo especificou os acabamentos do imóvel, ausente descumprimento das disposições do CDC. Sentença mantida, com majoração da verba honorária sucumbencial, observada a Justiça gratuita. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1004038-52.2024.8.26.0566; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)

Ademais, o uso do prazo de tolerância, previsto de forma clara e objetiva no contrato (Parte II - Item 1.2, fl. 165), não configura abusividade ou afronta à boa-fé, estando em conformidade com a Súmula nº 164 desta C. Corte:

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.

No tocante à alegada publicidade enganosa, a autora apresentou apenas cópia de tela do site da empresa (fl. 62), no qual consta texto que informa que o imóvel será “Entregue com piso”, com o seguinte texto publicitário: “Para quê se preocupar com reformas na hora de fazer sua mudança? Entregamos sua casa já com piso, pronto para você morar!”.

Entretanto, a singela mensagem publicitária não é suficiente para configurar oferta vinculante, nos moldes do art. 30 do CDC: “Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado”.

Enquanto a mensagem sequer indica como o piso seria instalado, em quais cômodos ou informa a descrição do material, temos que o Memorial Descritivo e Especificações (fls. 216/226), no tópico 5 - *REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA*, prevê de forma expressa a instalação de pisos apenas nas áreas molhadas (cozinha e banheiro social), enquanto informa que os demais cômodos serão entregues com o piso de “Concreto (sem revestimento cerâmico), conforme expressamente contido à fl. 219.

E a autora teve ciência do teor do Memorial Descritivo e Especificações quando celebrou o contrato, e, ainda assim, aderiu a seus termos sem impugnação, restando inaplicável o disposto no art. 35 do CDC.

Ausente, portanto, conduta ilícita, inexistente dever de indenizar. Também não se verifica dano moral indenizável, pois não houve demonstração de abalo relevante ou frustração ilegítima à dignidade da autora.

Comprovado que a entrega se deu dentro do prazo de tolerância, não há que se falar em lucros cessantes, tampouco em multa contratual.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Por fim, em face do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, ficam os honorários advocatícios devidos pela autora majorados para 12% do valor da causa (R\$ 50.000,00), o qual deverá ser atualizado a partir do ajuizamento da ação pelo INPC até 29/08/2024 e, a partir de 30/08/2024 pelo IPCA, e acrescido de juros de mora pela Taxa Selic deduzido o IPCA a partir do trânsito em julgado, observados os critérios do § 2º do sobredito artigo, mormente o trabalho realizado pelo profissional e o tempo decorrido desde o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ajuizamento, e ressalvada a gratuidade.

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao
recurso.

ANA MARIA BALDY
Relatora