



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001224

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032209-51.2024.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são agravantes SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA, é agravada JULIANA ROQUE MARTINEZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente sem voto), AUGUSTO REZENDE E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

ENÉAS COSTA GARCIA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2032209-51.2024.8.26.0000

Agravantes: Santa Iria Loteamento Ltda e Casasmais Santa Iria Incorporações Ltda

Agravado: Juliana Roque Martinez

Comarca: Ribeirão Preto

Voto nº 11.509

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL LOTEADO. JUROS DE OBRA. ALEGAÇÃO DE MORA DO LOTEADOR. LIMINAR PARA SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DA VERDA DO ADQUIRENTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de Instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela antecipada para suspender a cobrança de "juros de obra" após o prazo de entrega das chaves em ação declaratória de nulidade de cláusula contratual. A agravante alega impossibilidade de cumprimento da obrigação imposta, pois os juros são cobrados pela instituição financeira.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de suspensão da cobrança de juros de obra após o prazo de entrega das chaves e a responsabilidade pelo pagamento desses juros.

III. Razões de Decidir

Em caso de mora do loteador, não cabe ao adquirente arcar com pagamento de juros de obra, conforme precedente do STJ.

A decisão não pode atingir diretamente a credora da taxa, a Caixa Econômica Federal, mas a agravante pode ser obrigada a arcar com o pagamento, seja diretamente à CEF ou mediante adiantamento à parte autora.

Adequação da liminar deferida, contudo, com pequeno ajuste no sentido de evitar que a liminar produza efeitos contra aquele que não é parte (CEF).

Manutenção da liminar para que a agravante responda perante a CEF pelo pagamento dos juros de obra ou adiante o respectivo valor ao adquirente.

IV. Dispositivo

Recurso parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em relação à decisão (fls. 122/123 dos autos originários), proferida em ação declaratória

de nulidade de cláusula contratual c.c. inexigibilidade juros de obra e indenização por danos materiais (Processo nº 1000375-81.2024.8.26.0506), nos seguintes termos:

“(…) Evidenciam-se no caso os requisitos previstos no art. 300 do CPC, autorizadores da medida pretendida, posto que, a probabilidade do direito invocado pelo autor se encontra amparado pelo recente entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo (tema996), perante o qual se firmou a tese da abusividade da cobrança do encargo em discussão após o término no prazo para entrega das chaves do imóvel.

Confira-se: " É ilícita a cobrança de 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."(REsp. 1.729.593/SP, Rel. Min. MARCOAURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11.09.2019, v.u.)

Com efeito, se mostra descabida a cobrança de valores a título de "juros de obra", em face do adquirente, após a sua imissão na posse do imóvel ou o prazo para entrega das chaves. Por outro lado, a composição das parcelas referentes ao financiamento, embora atreladas ao empreendimento da ré, são de responsabilidade da instituição financeira, tal como esclarecido na inicial.

Assim, nos termos do artigo 297 do Código de Processo Civil, "o juiz poderá determinar as medidas que considerar adequadas para efetivação da tutela provisória", motivo pelo qual defiro o pedido de tutela antecipada.

Ante o exposto, defiro a tutela antecipada para determinar a suspensão dos 'juros de obra', em razão do transcurso do prazo para entrega das chaves, devendo a ré assumir as prestações referentes ao encargo, vencidas após o prazo de entrega, sob pena de multa diária no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais), limitada ao montante de R\$ 6.000,00 (seis mil reais). (…)"

A agravante argumenta que i) a obrigação imposta é impossível de ser cumprida, pois os juros são cobrados pela instituição financeira; ii) objetivando o cumprimento da decisão, entraram em contato com a Caixa Econômica Federal e a resposta obtida foi negativa; iii) os juros de obra são devidos, uma vez que o imóvel é financiado pela modalidade de crédito associativo.

Requer a concessão de efeito suspensivo e, quanto ao mérito, provimento do recurso para revogação da liminar.

Deferida a liminar postulada (fl. 80), o recurso foi

regularmente processado e respondido pela parte agravada (fls. 84/92).

É o Relatório.

Respeitado o entendimento do MM. Juiz *a quo*, a decisão recorrida comporta pequena modificação.

Em caso de mora do loteador, ultrapassado o prazo originalmente estabelecido para a entrega do imóvel, não cabe ao adquirente arcar com pagamento de juros de obra.

Este entendimento está fixado em sede de precedente vinculante do Superior Tribunal de Justiça.

Portanto, incensurável a decisão agravada quando dá aplicação a estes preceitos e afasta do autor a responsabilidade pelo pagamento da taxa de juros de obras.

Ocorre que não é possível que a decisão atinja diretamente a credora da referida taxa, que é o agente financiador do negócio.

Portanto, fica parcialmente provido o recurso no que concerne à determinação de "suspensão das cobranças dos juros de obra", mas ficam mantidos os demais termos da decisão recorrida.

Juridicamente, é possível impor à agravante a obrigação de arcar com o pagamento dessa verba, seja diretamente ao credor - Caixa Econômica Federal - (CEF), seja mediante adiantamento à parte autora, para que esta possa efetuar o pagamento.

Assim, fica mantida a decisão agravada nestes termos, sendo a ré responsável pelo pagamento de juros de obra na pendência do processo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Há verossimilhança na alegação de que haveria mora por parte da requerida.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso.

Enéas Costa Garcia
Relator