



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283662

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2333230-86.2024.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante OTAVIO BARRETO ZELIOLI, é agravado RNI INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 458 LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2333230-86.2024.8.26.0000

Agravante: Otavio Barreto Zelioli

Agravada: Rni Incorporadora Imobiliária 458 Ltda

Autos em primeiro grau nº: 1042807-02.2024.8.26.0576

Juiz Prolator da Decisão: Dr. Sergio Martins Barbatto Júnior

6ª Vara Cível do Foro de São José do Rio Preto

VOTO Nº 22628

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ATRASO DE ENTREGA DE IMÓVEL. Juízo que indeferiu a justiça gratuita ao autor e reconheceu litisconsórcio necessário com a CEF no tocante ao pedido de juros de obra, extinguindo o feito neste ponto. Insurgência.

GRATUIDADE DE JUSTIÇA. Recorrente que apresentou comprovação da impossibilidade de arcar com as despesas do processo sem prejuízo de sustento próprio e o de sua família.

JUROS DE OBRA. Precedentes do STJ. Em demanda fundada na ilegalidade da cobrança de “juros de obra” e em atraso na entrega do empreendimento por culpa da construtora, é competente a Justiça Comum, ainda que o financiamento tenha sido contratado com a CEF. Instituição que atua apenas como financiador, não se responsabilizando pelo atraso da construtora.

Agravo provido, para conceder os benefícios da gratuidade da justiça ao agravante e determinar que o feito prossiga quanto ao pedido de restituição dos juros de obra.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Otavio Barreto Zelioli**, contra a decisão que, nos autos da ação de indenização por atraso na entrega de imóvel proposta contra **Rni Incorporadora Imobiliária 458 Ltda**, indeferiu a justiça gratuita ao autor e reconheceu litisconsórcio necessário com a CEF no tocante ao pedido de juros de obra, extinguindo o feito neste ponto.

Inconformado, recorreu o autor a fls. 01/10. Requer a concessão dos benefícios da gratuidade, bem como que o feito prossiga com relação ao pedido de juros de obra.

Deferido o processamento do recurso sem efeito suspensivo (fls. 22).

Contraminuta a fls. 25/36.

É o relatório.

Insurge-se o agravante, repita-se, por não se conformar com a deliberação proferida pelo MM. Juízo de primeiro grau:

"Vistos. A movimentação financeira do Autor é de R\$ 5.000,00 por mês. Fica indeferida a Justiça Gratuita. No mais. Com relação ao Juros de Obra. O Superior Tribunal de Justiça pacificou, em recente decisão, que a legitimidade passiva para responder pelos juros de obra é da Caixa Econômica Federal, que cobra dos mutuários os encargos contratuais no período pós termo final de entrega do bem: CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISCUSSÃO SOBRE ILEGALIDADE DA COBRANÇA DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA (JUROS DE OBRA). RECURSO DA CEF. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. OPOSIÇÃO AO JULGAMENTO VIRTUAL. ADIAMENTO PARA A SESSÃO TELEPRESENCIAL OU PRESENCIAL SUBSEQUENTE. PREVISÃO EM RESOLUÇÃO LOCAL. NOVA INTIMAÇÃO. DESNECESSIDADE. LEGITIMIDADE ATIVA DO MPF E PASSIVA DA CEF. CONFIGURAÇÃO. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO COM AS CONSTRUTORAS. AUSÊNCIA. DENUNCIÇÃO DA LIDE. SÚMULAS 283/STF E 7/STJ. RECURSO DO MPF. RESSARCIMENTO EM DOBRO. CONTRATOS DE CONSUMO. COMPROVAÇÃO DA MÁ-FÉ. DESNECESSIDADE. MODULAÇÃO DOS EFEITOS. OBSERVÂNCIA. DANOS MORAIS INDIVIDUAIS. SÚMULA 7/STJ. 1. Ação civil pública, da qual foram extraídos os presentes recursos especiais, interpostos em 10/8/2020 e 6/4/2021 e conclusos ao gabinete para julgamento em 9/2/2023. 2. Do recurso especial interposto pela CEF. 2.1. O propósito do recurso da CEF é decidir se (I) houve negativa de prestação jurisdicional; (II) deve haver nova intimação da parte após o adiamento do julgamento para a próxima sessão presencial, em razão de oposição ao julgamento virtual; (III) há legitimidade ativa do MPF para ajuizar ação civil pública em defesa dos mutuários do SFH; (IV) há legitimidade passiva da CEF na ação em que se discute a ilegalidade da cobrança de juros de obra; (V) há litisconsórcio passivo necessário com as construtoras nessa espécie de ação; e (VI) é cabível a denúncia da lide nessa hipótese. 2.2. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão

submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte. 2.3. Quando o processo é adiado da pauta virtual para a sessão presencial ou telepresencial subsequente, em razão de oposição ao julgamento virtual pela parte, autorizada por Resolução do Tribunal local, a ausência de nova publicação de pauta e nova intimação não viola o art. 935 do CPC, tampouco o princípio do contraditório. 2.4. Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o Ministério Público tem legitimidade para ajuizar ação civil pública em defesa de interesses dos mutuários do SFH. 2.5. A CEF tem legitimidade passiva na ação em que se discute a ilegalidade da cobrança de juros de obra por ela efetuada dos adquirentes do SFH. Embora o atraso tenha sido causado pela construtora, quem pratica o ato de efetuar a cobrança ilegal do adquirente é a CEF, de modo que é contra esta instituição que deve ser direcionada a pretensão relacionada à declaração de ilegalidade dessa cobrança, com a sua cessação e ressarcimento aos adquirentes, bem como nulidade de eventual cláusula que permita tal cobrança pela CEF. 2.6. Em ação na qual se discute a ilegalidade da cobrança de juros de obra efetuada pela CEF dos adquirentes dos imóveis no âmbito do SFH, não há litisconsórcio passivo necessário entre a CEF e as construtoras. 2.7. O Tribunal de origem decidiu não ser cabível a denunciação da lide na espécie, tendo em vista que a CEF não apresentou a relação das construtoras a serem denunciadas, como prevê o art. 126 do CPC, e esse fundamento não foi impugnado nas razões do recurso especial, cuja alteração, ainda, demandaria o reexame de fatos e provas. Incidência das Súmulas 283/STF e 7/STJ. 3. Do recurso especial interposto pelo MPF. 3.1. O propósito do recurso do MPF é decidir se (I) deve haver a restituição em dobro dos valores indevidamente cobrados pela CEF, nos contratos regidos pelo CDC, independentemente da comprovação de má-fé; e (II) é devida a indenização por danos morais individuais em razão da cobrança ilegal de juros de obra dos adquirentes no âmbito do SFH no período de atraso da construção, por causa não imputável a eles. 3.2. A Corte Especial, afastando o requisito de comprovação de má-fé, fixou a tese de que ?a repetição em dobro, prevista no parágrafo único do art. 42 do CDC, é cabível quando a cobrança indevida consubstanciar conduta contrária à boa-fé objetiva, ou seja, deve ocorrer independentemente da natureza do elemento volitivo?. 3.3. Deve-se observar a modulação dos efeitos da referida decisão quanto aos indébitos não decorrentes de prestação de serviço público, para que o entendimento se aplique apenas às cobranças realizadas após 30/3/2021 (data de publicação do acórdão). 3.4. No particular, o acórdão recorrido fixou como requisito a comprovação de má-fé para o ressarcimento em dobro previsto no parágrafo único do art. 42 do CDC, o que contraria o entendimento fixado pela Corte Especial deste STJ, impondo-se a devolução em dobro do indébito para as cobranças realizadas após 30/3/2021. 3.5. Alterar o acórdão

recorrido quanto à caracterização de danos morais individuais exige, na espécie, o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, por força da Súmula 7/STJ. 4. Recurso especial da CEF parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. 5. Recurso especial do MPF parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido para determinar que a repetição do indébito, para os contratos não cobertos pelo FCVS, ocorra em dobro para as cobranças realizadas após 30/3/2021 e de forma simples para as cobranças anteriores a essa data. (Resp n. 1.947.636/PE, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 3/9/2024, DJe de 6/9/2024.) Tratando-se de Empresa Pública Federal, o AUTOR deverá mover a ação contra o Banco na Justiça Federal, sendo a Construtora parte ilegítima para responder por esse encargo. Quanto a este pedido pois (Juros de Obra), JULGO EXTINTO o feito. Segue pelos lucros cessantes. Aguarde-se recolhimento das custas em até 15 dias. Int." (fls. 207/210 dos autos em primeiro grau).

Passo a analisar o pedido da benesse feito pela agravante pessoa natural/física.

A prestação de assistência judiciária integral e gratuita pelo Estado encontra-se garantida na Constituição Federal, em especial no inciso LXXIV do artigo 5º, partindo-se do princípio de que quem a requer deva comprovar a insuficiência de recursos financeiros para tal fim.

Da mesma forma, o Código de Processo Civil de 2015 regula a concessão do benefício em comento e, segundo o art. 99, §3º, do aludido diploma legal, “*Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural*”.

Por outro lado, dispõe o *caput* do art. 5º da Lei nº 1.060/50 (não revogado pelo novel Código de Ritos) que, se houver fundadas razões, pode o magistrado desacolher o pedido.

Verifica-se da decisão recorrida que o MM. Juiz de 1º grau negou o benefício da gratuidade à parte autora, sob o fundamento de que esta não teria comprovado a alegada insuficiência de recursos que justificasse a isenção pretendida.

Contudo, no específico caso dos autos – a considerar o fato de ter havido a juntada de declaração de hipossuficiência, além dos documentos

de fls. 191/206 dos autos em primeiro grau – contando, inclusive com comprovante de que o autor é isento de IR, presentes os requisitos autorizadores da concessão do benefício.

É nesse sentido a jurisprudência deste Egrégio Tribunal:

“Seguro DPVAT. Cobrança. Negados os benefícios da gratuidade processual. Cabível a concessão da gratuidade processual, eis que indicada a incapacidade financeira do demandante. Dá-se provimento ao recurso do autor, tudo nos estreitos limites do agravo.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2231465-19.2017.8.26.0000; Relator (a): Campos Petroni; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2018; Data de Registro: 06/02/2018)

“ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA – Pedido de benefício da gratuidade da Justiça - Pessoa natural - Admissibilidade desde que declarada a falta de condições de pagar as custas e despesas processuais – Art. 99, §3º do CPC/2015 – Presunção 'iuris tantum' da condição de necessitado - Busca da efetividade do direito de acesso à Justiça – Benefício concedido à pessoa física – Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2124002-47.2019.8.26.0000; Relator (a): J. B. Franco de Godoi; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 22ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/07/2019; Data de Registro: 22/07/2019)

“Justiça gratuita – “Ação declaratória de inexistência de débito c.c. indenização por dano moral” – Art. 99, § 3º, do atual CPC – Apresentada declaração de insuficiência de recursos – Presunção legal de veracidade – Caso em que o agravante, que trabalhava como rurícola, atualmente, está desempregado – Indicação de advogado pelo agravante que não suprime o seu direito à justiça gratuita – Art. 99, § 4º, do atual CPC - Agravante que faz jus ao favor legal – Agravo provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2131341-91.2018.8.26.0000; Relator (a): José Marcos Marrone; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Quatá - Vara Única; Data do Julgamento: 30/07/2018; Data de Registro: 30/07/2018)

Quanto ao pedido de indenização por juros de obra, embora o financiamento tenha sido contratado com a Caixa Econômica Federal, esta atua apenas como entidade financiadora, e o atraso ocorreu por responsabilidade da construtora.

Neste sentido, a jurisprudência deste E. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA SUSPENSÃO DEVIDA LEGITIMIDADE PASSIVA COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL - O Superior Tribunal de Justiça, em recente julgamento sob a sistemática dos recursos repetitivos, Recurso Especial nº 1.729593/SP, entendeu que ser indevida a taxa de evolução de obra "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." - A Caixa Econômica Federal atuou apenas como ente financiador, sendo desnecessária sua intervenção no feito, considerando que o atraso na conclusão da obra se deu por culpa exclusiva da construtora. RECURSO IMPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2094205-55.2021.8.26.0000; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/05/2021; Data de Registro: 26/05/2021)

COMPETÊNCIA DE JURISDIÇÃO CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NÃO INTIMADA PARA MANIFESTAR INTERESSE NA DEMANDA COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. LEGITIMIDADE PASSIVA - PERTINÊNCIA SUBJETIVA DA DEMANDA EM RELAÇÃO ÀS CONSTRUTORAS PARA RESPONDER PELA DEVOLUÇÃO DOS JUROS DE OBRA PRECEDENTE PRELIMINAR ARREDADA. INTERESSE DE AGIR RESISTÊNCIA OFERECIDA PELAS RÉS AO PEDIDO INICIAL - NECESSIDADE DO AJUIZAMENTO DA DEMANDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO JUROS DE OBRA DEVIDOS ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES - LUCROS CESSANTES FIXADOS EM 0,5% DO VALOR DO CONTRATO SENTENÇA MANTIDA RECURSOS DE APELAÇÃO E ADESIVO DESPROVIDOS. (TJSP; Apelação Cível 1003166-05.2019.8.26.0407; Relator (a): Theodureto

*Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado;
Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento:
12/03/2021; Data de Registro: 12/03/2021)*

Ocorre que, insta salientar que o Colendo Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de Recurso Especial sob o rito dos recursos repetitivos (tema 996 - REsp 1729593/SP), fixou a tese de que *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 (grifos não originais).*

Em casos semelhantes, este Egrégio Tribunal tem considerado como termo *a quo* do prazo para entrega do imóvel a data da celebração do contrato. Confira-se:

Apelação Cível – Indenização – Atraso na entrega de imóvel – Reanálise de matéria conforme tese fixada em Recurso Especial Repetitivo (art. 1.030, II, do CPC) – Tese 1.1 do Tema 996 (REsp nº. 1.729.593/SP) – Prazo de entrega de imóvel – Previsão contratual genérica que não estabeleceu termo inicial – Adoção da data de celebração do contrato como termo inicial – Viabilidade – Medida que não importa violação ao conteúdo da Tese 1.1 – Prazo que não restou vinculado à concessão de financiamento ou outro negócio jurídico futuro – Impossibilidade de adoção da data de início das obras do empreendimento como termo inicial – Precedente – Acórdão mantido – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1001957-64.2020.8.26.0407; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 24/08/2021; Data de Registro: 24/08/2021)

VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - Parcial procedência - Atraso inequívoco da entrega do bem - Cláusula abusiva quanto ao prazo para conclusão da obra - Prazo certo que deve estar previsto de forma clara e expressa, o qual não pode estar vinculado à concessão do financiamento - Entendimento consolidado no julgamento do REsp nº 1.729.593/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, Tema 996 - Impossibilidade de se reconhecer a data da expedição do "Habite-se" como termo de conclusão da obra, porquanto o imóvel não estava disponível para ocupação - Aplicabilidade da Súmula nº 160 deste Egrégio Tribunal de Justiça - Inadimplemento por culpa da vendedora - Período da mora deve

ser considerado a partir da data do prazo previsto para a entrega do bem (24 meses da contratação acrescido do prazo de tolerância de 180 dias) até a efetiva entrega das chaves - Lucros cessantes, à base mensal de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel adquirido por mês de atraso, com incidência de correção monetária pela Tabela Prática do TJSP - Sentença mantida - Sucumbência recursal, nos termos do art. 85, § 11 do CPC - Recurso desprovido, nos termos do acórdão (TJSP; Apelação Cível 1051654-39.2019.8.26.0100; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 44ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/07/2021; Data de Registro: 02/07/2021)

Com efeito, foi decidido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial nº 1729593/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (tema 996), que *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.*

Posto isso, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO**, para conceder os benefícios da gratuidade da justiça ao agravante e determinar que o feito prossiga quanto ao pedido de restituição dos juros de obra.

MARCOS GOZZO
RELATOR