



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283423

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2374336-28.2024.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante MARINA RAMOS COIADO, é agravado RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 393 -SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente), SERGIO DA COSTA LEITE E PEDRO KODAMA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2374336-28.2024.26.0000.

37ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO.

AGRAVANTE: MARINA RAMOS COIADO.

AGRAVADO: RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 393 – SPE LTDA.

MAGISTRADO (A): Dr. (a) ANDRE LUIS BICALHO BUCHIGNANI.

VOTO: 30.446.

ACÓRDÃO

Agravo de instrumento – Ação de indenização por danos materiais – Insurgência contra decisão que indeferiu o pleito de antecipação de tutela - Pretensão de imputar ao vendedor a responsabilidade pelo pagamento dos juros de obra em razão do inadimplemento contratual - Alegado atraso na entrega de obra – Inexistência de comprovação de cobrança atual de encargos ou eventual negatificação da autora – Cobrança hipotética e vincenda.

Existência de dúvida, ademais, acerca do efetivo prazo para entrega da obra e da ocorrência do atraso – Necessidade de se aguardar o exercício do contraditório e da ampla defesa – Não demonstração dos elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano – Ausência dos requisitos legais previstos no art. 300, do Código de Processo Civil – Decisão mantida.

Agravo improvido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão (fls. 142/143) que, nos autos da ação indenizatória, indeferiu a tutela de urgência pretendida objetivando que seja repassada ao agravado a

responsabilidade pelo pagamento dos juros de obra em razão do atraso na entrega do empreendimento.

Entendeu o d. Juízo *a quo* que não estão presentes os requisitos legais necessários ao deferimento da tutela.

Argumenta a agravante, em apertada síntese, ter celebrado compromisso de compra e venda com a parte agravada tendo como objeto unidade autônoma em condomínio edilício, contudo, já superado o prazo de tolerância previsto em contrato, o bem ainda não lhe foi entregue, sendo certo que recairá sobre si a responsabilidade pelo pagamento indevido da taxa de evolução de obra junto à CEF, sendo tal responsabilidade do agravado. Anota que o pagamento de juros de obra além do prazo previsto contratualmente lhe acarreta enorme prejuízo que não será abatido do saldo financiado. Colaciona entendimento jurisprudencial. Pugna, assim, pela concessão da tutela antecipada recursal, para que seja atribuída ao agravado a responsabilidade pelo pagamento dos juros de obra vincendos à CEF e, ao final, pela reforma da r. decisão agravada.

Recurso tempestivo e dispensado de preparo.

Indeferida a liminar e dispensadas informações, não vieram contrarrazões.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Anote-se, inicialmente, que o presente agravo será analisado nos estritos limites da r. decisão agravada que indeferiu o pedido de antecipação de tutela, ou seja, se estão presentes ou não os requisitos legais previstos no art. 300 do Código de Processo Civil e, neste aspecto, não comporta acolhida o recurso.

Com efeito, em que pese o alegado pela agravante, inexistente comprovação acerca da cobrança indevida de juros de obra e dos eventuais prejuízos advindos do seu não pagamento, evidenciando alegação genérica lastreada no aparente atraso na entrega da obra, segundo o instrumento contratual juntado aos autos.

Não se desconhece o entendimento firmado pelo E. STJ em sede de recurso repetitivo (Tema 996), bem como que este Egrégio Tribunal teve a oportunidade de apreciar o feito sob o regime de IRDR, tema nº 04, fixando a tese: *“É ilícito o repasse dos 'juros de obra', ou 'juros de evolução da 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”. Entendimento que se alinha com a posição do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que “os 'juros de obra' pagos após o prazo de previsão de entrega das chaves, deverão ser ressarcidos pela construtora ao consumidor”* (REsp n. 718080, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 08/06/2016).

Contudo, *in casu*, em que pesem as alegações da agravante, há dúvidas relevantes acerca da ocorrência do atraso na entrega da obra.

Com efeito, analisando os autos principais verifica-se que já foi apresentada contestação, tendo o requerido trazido alegações relevantes, dentre as quais se destaca a existência de repactuação de novo prazo de entrega quando da assinatura do contrato de financiamento, além de já ter ocorrido a expedição do habite-se dentro deste novo prazo, questões que devem ser analisadas *cum grano salis* e dirimidas pelo juízo *a quo*, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, quando, então, poderão ser apuradas as eventuais responsabilidades.

Assim, não há elementos que evidenciem o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, mesmo porque, como bem consignado pelo juízo *a quo*, *as consequências do não pagamento dos juros de obra são apenas hipotéticas e, portanto, insuficientes para o preenchimento do perigo contemporâneo ao ajuizamento.*, de modo que, em análise sumária, não se vislumbra o *periculum in mora* alegado genericamente pela parte.

Portanto, tem-se que, por ora, não estão presentes os requisitos legais previstos no art. 300 do Código de Processo Civil, aptos a autorizar o deferimento da tutela antecipada como requerido pela parte autora, razão pela qual desmerece qualquer reparo a r. decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator

(assinado digitalmente)