



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286986

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2047655-60.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes CONSTRUTORA METROCASA LTDA. e SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA, são agravados CAMILLA PAREDES GUEDES e SILVIO ROBERTO GONÇALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2047655-60.2025.8.26.0000

Processo de origem: 1203333-13.2024.8.26.0100

Agravantes: Construtora Metrocasa Ltda. e outro

Agravados: Camilla Paredes Guedes e outro

Juiz de primeiro grau: Rebeca Uematsu Teixeira

Voto nº 5.708

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de indenização por danos morais e materiais – Compromisso de compra e venda – Decisão que deferiu o pedido de tutela provisória determinando que recaia sobre as rés a responsabilidade pelo pagamento de eventuais taxas de evolução de obra que venham a ser cobradas dos ora agravados até a efetiva entrega do imóvel – Insurgência das rés – Não acolhimento – Contrato de promessa de compra e venda que estipulou a data de conclusão da obra em 31/05/2024, com tolerância até 28/11/2024 – Contrato de financiamento não altera essa data para efeitos de cobrança de juros de obra – Tema 996 do STJ – Ilícitude da cobrança de juros de obra após o prazo ajustado no contrato de compra e venda, incluído o período de tolerância – Questões referentes à competência da Justiça Estadual e necessidade de se incluir a CEF na ação devem, primeiro, ser decidida na origem - Decisão mantida - RECURSO DESPROVIDO

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento, com pedido de tutela antecipada recursal, interposto contra a decisão de fl. 88/90 dos autos originários que, em ação de indenização por danos materiais e morais, deferiu a tutela provisória, para determinar às rés a responsabilidade pelo pagamento dos juros de obra que venham a ser cobrados pela Caixa Econômica Federal dos autores, até a entrega definitiva do imóvel.

Em suas razões recursais, as rés, ora agravantes, afirmam que não estão presentes os pressupostos para a concessão da medida. Defendem que não há atraso na entrega da obra. Discorrem acerca do contrato de financiamento celebrado pelos agravados junto à Caixa Econômica Federal, em 31/01/2022, com indicação de prazo de 36 meses (31/01/2025), com possibilidade de postergação por mais 180 dias, contados da data da assinatura – sendo este o prazo que deve ser observado e não o constante da promessa de compra e venda celebrada entre as partes. Alegam que os agravados se comprometeram a obter financiamento junto à CEF para quitar o saldo devedor, submetendo-se ao pagamento de taxas de evolução de obra, valor que é revertido em benefício exclusivo da instituição financeira. Sustentam impossibilidade do cumprimento da decisão e necessidade de inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da ação, com a consequente remessa do processo à Justiça Federal. Requer a concessão da tutela antecipada recursal. Pede pelo provimento do recurso (fls. 01/11).

Recurso tempestivo e recebido apenas no efeito devolutivo.

Preparo recolhido (fls. 44/47).

Dispensada contraminuta.

É o relatório.

Respeitados os argumentos apresentados, a irresignação não prospera.

As partes celebraram contrato de promessa de venda e compra de bem imóvel em 13/06/2021, o qual é expresso ao estipular como data de conclusão da obra 31/05/2024, podendo ser postergado por 180 (cento e oitenta) dias corridos, ou seja, até 28/11/2024 (fls. 91).

Nesse cenário, fácil concluir que o prazo de 36 meses para a entrega do imóvel, constante do contrato de financiamento firmado entre agravados e CEF, tem como termo inicial a data de início da obra e não a data de assinatura do instrumento, como pretendem fazer crer os ora agravantes.

Entendimento diverso conduziria à situação em que unidades autônomas de um mesmo empreendimento fossem entregues em datas distintas, até com meses de diferença, a depender de quando os respectivos compradores contrataram o financiamento.

Aliás, no Tema/Repetitivo 996, item 1.1, o E. Superior Tribunal de Justiça estabeleceu 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”*.

Assim, tendo o compromisso de compra e venda indicado de forma expressa a data de 31/05/2024 para entrega do imóvel, com tolerância até 28/11/2024 (fl. 91), essa é a data que deve ser observada, independentemente do que constou do contrato de financiamento.

Isto assentado, a Turma Especial da Seção de Direito Privado I desta E. Corte, no julgamento do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, firmou a seguinte tese (Tema 6): *“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”*.

Cumprе destacar que este entendimento está conformidade com a tese exarada pelo STJ no já mencionado Tema 996 em sede de recursos repetitivos.

Desse modo, afigura-se alinhada aos elementos constantes dos autos e à orientação jurisprudencial sobre o tema a determinação de que as agravantes assumam a responsabilidade pelo pagamento de eventuais taxas de evolução de obra cobradas pela instituição financeira dos ora agravados.

Nesse sentido:

Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais e morais. Concessão de tutela de urgência para determinar que a ré assumа a responsabilidade pelo pagamento dos “juros de obra” desde julho/2024, até a efetiva entrega das chaves, sob

pena de multa. Evidenciada a extrapolação do prazo previsto no contrato celebrado entre as partes para a conclusão da obra, impõe-se a manutenção da liminar, alinhada ao entendimento sedimentado no Tema 6 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 desta E. Corte e no item 1.3 do Tema/Repetitivo 996 do E. STJ, no sentido de que o repasse dos “juros de obra” pela construtora ao adquirente é possível somente até o término do prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves, incluído o período de tolerância. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de instrumento 2347152-97.2024.8.26.0000; 34ª Câmara de Direito Privado; Rel.: Gomes Varjão; j. 21/01/2025).

Finalmente, questões referentes à competência da Justiça Estadual para análise da matéria, e da necessidade de se incluir a CEF no polo passivo da ação, devem ser objeto de pronunciamento em primeiro grau, de modo que o Tribunal está impedido de apreciá-las, sob pena de suprimir um grau de jurisdição.

Nesse contexto, não vejo como modificar a decisão atacada, que deve ser integralmente ratificada pelos próprios fundamentos.

Forte nessas razões, meu **voto nega provimento ao recurso.**

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator