



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300714

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2081741-57.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA, são agravados RAFAEL COSTA RODRIGUES e MAYARA FERREIRA ALVES RODRIGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2081741-57.2025.8.26.0000
AGRAVANTE SPE Empreendimento Pirituba II Ltda.
AGRAVADOS Rafael Costa Rodrigues e outra
COMARCA São Paulo - 38ª Vara Cível Central

VOTO Nº 51.952

EMENTA – Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de cobrança com pedidos cumulados de indenização por danos materiais e morais. Tutela de urgência destinada suspender a exigibilidade da taxa de evolução da obra e proibir a inclusão do nome dos autores no cadastro de devedores, diante de indícios de que a ré ultrapassou o período de carência para entrega do imóvel. Cabimento. Presença da situação reclamada no artigo 300 do CPC. Recurso não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em autos de ação de cobrança com pedidos cumulados de indenização fundada em compromisso de compra e venda de bem imóvel, deferiu pedido de tutela de urgência destinada a suspender a exigibilidade da taxa de evolução da obra e proibir a inclusão do nome dos autores no cadastro de devedores, isso diante de indícios de que a ré ultrapassou o período de carência para entrega do imóvel.

A agravante afirma não se justificar o decidido.

Assim, ela alega não ter havido atraso na entrega da obra porque no contrato de financiamento imobiliário a data prevista para entrega foi alterada para o dia 31 de julho de 2025 com possibilidade de postergação de 180 dias, o que ocorrerá em 31 de dezembro de 2025.

A recorrente alega o atraso se deu por força das restrições impostas pela pandemia por COVID-19, o que configuraria caso fortuito ou força maior, de modo a afastar a sua responsabilidade, quadro que impõe revogar a tutela de urgência.

Ao agravo foi negado o efeito suspensivo.

É o relatório.

O agravo é manifestamente improcedente e, por isso, pode ser desde logo julgado, isto é, sem necessidade de se colher a resposta dos agravados.

Consigne-se, ainda, que ante a noticiada urgência da situação e que não será possível incluir o recurso na próxima sessão presencial, já que a pauta atingiu seu limite de feitos, a bem da brevidade o julgamento se dá por meio virtual.

Pois bem.

Conforme o sistema da lei, a tutela de urgência, seja de natureza antecipatória, seja de natureza cautelar, pressupõe a presença de *“elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”* (artigo 300, caput, do CPC).

Ora, em concreto forçoso era reconhecer presente aquela conjugação de requisitos.

Os agravados aforaram ação sob a assertiva de que adquiriram imóvel por meio de compromisso de compra e venda, mas foram descumpridos os prazos de entrega da obra e de tolerância lá

previstos.

A agravante aqui alega que houve alteração daquela data em contrato de financiamento posteriormente firmado entre os agravados e a instituição financeira.

Tal alegação não podia ser abonada, eis que o prazo de entrega não deve ser vinculado a nenhum outro negócio jurídico.

Tal conclusão, aliás, ajusta-se ao que o Superior Tribunal de Justiça decidiu sob o regime dos Recursos Repetitivos:

“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.” (REsp nº 1.729.593 - SP).

A recorrente também alegou que o atraso se deu por força das restrições impostas pela pandemia por COVID-19, o que configuraria caso fortuito ou força maior, de modo a afastar a sua responsabilidade.

No entanto, tal justificativa também havia de ser desabonada.

Afinal, não houve suspensão, nem limitação às atividades de construção civil, eis que não abrangidas pela vedação gerada pela quarentena imposta na luta contra o COVID-19.

Tal atividade deveria observar, sim, as exigências sanitárias de prevenção consoante os artigos 2º, § 2º, do Decreto estadual 64.881/2020 e artigo 3º do Decreto 64.864/20, assim como a Deliberação nº 2 do Comitê Administrativo Extraordinário Covid-19, criado pelo Governo do Estado.

De se observar, ademais, que o setor da construção civil apresentou crescimento no período de pandemia, mostrando-se pertinente observação contida em julgado da Corte envolvendo a ora apelante:

“Conforme os indicadores econômicos, a construção civil foi um dos setores da economia brasileira que continuou em plena atividade, mesmo em período de pandemia da Covid-19 e teve crescimento de 10,7% em 2020, segundo a Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (Pnad), divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sendo a maior alta entre dez grupos de atividades econômicas pesquisados 1 , não eximindo a apelante do cumprimento da obrigação no prazo, inexistindo caso fortuito ou força maior ou fato do príncipe.” (Apelação 1002571-90.2020.8.26.0400, Rel. Alcides Leopoldo, j. 13.10.2021).

Assim, tendo havido atraso na entrega da obra, a cobrança de juros de obra era ilícita, o que autorizava a imediata suspensão.

Neste sentido, esta Corte decidiu no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas:

“É ilícito o repasse dos 'juros de obra', ou 'juros 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”.

No mesmo sentido, decisões desta Corte:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. JUROS DE OBRA. 1. Insurgência das requeridas em face da decisão que concedeu a tutela de urgência para afastar a cobrança dos juros de obra após a data fixada para

a entrega do imóvel ou, na impossibilidade, determinar que as rés assumam o seu pagamento perante a Caixa Econômica Federal, com observância do índice de correção monetária do saldo devedor pelo IPCA, salvo se mais gravoso ao autor. 2. Atraso na conclusão das obras configurado. Ilícitude da cobrança dos juros de obra após o prazo de entrega. Entendimento fixado no julgamento do Tema Repetitivo nº 966 pelo E. Superior Tribunal de Justiça e no Tema nº 4 desta C. Corte em sede de IRDR. Instituição financeira que não integra a relação processual. Requeridas que devem assumir o pagamento. 2. Alegação de perda do objeto da tutela de evidência ante da expedição do "habite-se". Necessidade de dilação probatória. Decisão que foi clara ao fixar a substituição do índice de correção monetária, salvo se mais gravoso ao autor. Violação ao princípio da dialeticidade recursal. 3. Recurso desprovido.” (AI nº 2143373-21.2024.8.26.0000, rel. Des. Daniela Cilento Morsello, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 18/06/2024)

“Agravo de instrumento. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c/c inexigibilidade de juros de obra e indenização por danos materiais. Tutela de urgência deferida. Presença dos requisitos do artigo 300, caput, do Código de Processo Civil. Atraso na entrega da obra imobiliária incontroverso. Tutela antecipada amparada no entendimento desta Corte no Tema 4 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 e no Tema nº 966 do STJ. Parte adquirente não pode ser obrigada a arcar com os juros incidentes durante a evolução da obra que se esperava encerrada. Ônus deve ser suportado pela construtora. Índice de atualização. Substituição do originariamente fixado pelo IPCA. Aplicação do INCC deve ocorrer até a data prevista para a entrega da obra imobiliária. Decisão mantida. Resultado. Agravo não provido.” (AI nº 2019825-56.2024.8.26.0000, rel. Des. Edson Luiz de Queiróz, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 18/04/2024)

Em suma, os elementos presentes no feito mostravam-se suficientes, ao menos sob um juízo provisório de valor, para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

se reputar satisfeitas as exigências do artigo 300 do CPC e, com isso, conceder a tutela de urgência consistente na ordem para suspender a exigibilidade da taxa de evolução da obra e proibir a inclusão do nome dos autores no cadastro de devedores.

Nega-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator