



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315122

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2330969-51.2024.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são agravantes LEMOS PALMA AGRICOLA E EMPREENDIMENTOS LTDA e CASAMAIS MACAUBA INCORPORAÇÕES LTDA, é agravada RARIANY DE MIRANDA ROSA SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Julgaram prejudicado o recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente), MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO E ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 10.199

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2330969-51.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: LEMOS PALMA AGRÍCOLA E EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVADO: RARIANY DE MIRANDA ROSA SANTOS

FORO: DE RIBEIRÃO PRETO – 5ª Vara Cível

JUÍZA: MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INEXIGIBILIDADE DE JUROS DE OBRA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PROFERIDA NA DEMANDA PRINCIPAL - RECURSO PREJUDICADO.

- Prejudicado o recurso. O objeto de discussão neste agravo, qual seja, a reforma da decisão agravada para revogar a liminar concedida, referente a ordem de suspensão dos juros de obra pelas Agravantes e consequentemente da multa fixada, bem como a alteração do índice de correção monetária, uma vez que a parte agravante é ilegítima para cumprir a medida, não possuindo qualquer tipo de gerência/gestão pelo procedimento de cobrança, o qual é realizado exclusivamente pela instituição financeira (Caixa Econômica Federal), restou prejudicado – Demanda julgada procedente – Perda do objeto - Consequentemente, esvaziado o interesse recursal, tornando prejudicada a discussão sobre a questão analisada em Primeira Instância.

AGRAVO DE INSTRUMENTO PREJUDICADO

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento, interposto contra a r. decisão de fls. 16/17, proferida nos autos da Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual c/c Inexigibilidade de Juros de Obra e Indenização por Danos Materiais com Pedido de Tutela de Urgência, movida por RARIANY DE MIRANDA ROSA SANTOS em face LEMOS PALMA AGRÍCOLA E EMPREENDIMENTOS LTDA e CASAMAIS MACAUBA INCORPORAÇÕES LTDA, que concedeu a liminar pretendida, para determinar a suspensão dos ``juros de obra``, em razão do atraso na entrega da obra.

Irresignada, a Ré, ora Agravante, aduz que a cobrança dos ``juros de obra`` estão inseridos nos contratos e sua cobrança tem como fundamento o financiamento de imóveis que ainda estão na planta, possibilitando os empréstimos para que as construtoras tenham recursos ao longo do andamento da obra.

O recurso é tempestivo, e bem preparado (fls. 14/15); e foi recebido com a concessão do efeito suspensivo (fls. 38/39).

O agravado não apresentou contrarrazões ao recurso.

É o relatório.

Insurge-se a parte agravante contra r. decisão que deferiu o pedido de tutela antecipada, para suspender a cobrança dos ``juros de obra``, em razão do atraso na entrega das chaves, devendo assumir as prestações referente ao encargo, vencidas após o prazo de conclusão da obra.

Entretanto, verifica-se nos autos de origem, que o d. Juiz *a quo* proferiu sentença em 05/02/2025 (fls. 383/391 dos autos originais), julgando procedente a demanda, para: 1) *DECLARAR inexigíveis os juros de obra a partir da data de entrega do imóvel (31.01.2024), sendo as rés responsáveis por tal pagamento;* 2) *CONDENAR as rés à restituição dos valores pagos pela parte autora a título de juros de obra após o prazo de entrega (31.01.2024), com correção monetária desde o desembolso e juros de mora desde a citação,* 3) *e ao pagamento de lucros cessantes em 1% sobre o efetivamente pago pela parte autora por mês de atraso, com juros de mora a partir da citação;* 4) *determinar a substituição do índice INCC pelo IPCA após a data limite para*

entrega das chaves. Em virtude da sucumbência da parte requerida, condeno-a ao pagamento das custas e honorários advocatícios sucumbenciais do patrono da parte autora, estes últimos fixados em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º do CPC.

Assim, o julgamento deste recurso encontra-se prejudicado.

O objeto de discussão neste agravo, qual seja, a reforma da r. decisão agravada para que seja determinada a revogação da liminar concedida, isto é, da ordem de suspensão dos juros de obra pelas Agravantes e consequentemente da multa fixada, bem como a alteração do índice de correção monetária, uma vez que a parte agravante é ilegítima para cumprir a medida, não possuindo qualquer tipo de gerência/gestão pelo procedimento de cobrança, o qual é realizado exclusivamente pela instituição financeira (Caixa Econômica Federal).

Diante da sentença de procedência proferida nos autos principais de Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual c/c Inexigibilidade de Juros de Obra e Indenização por Danos Materiais com Pedido de Tutela de Urgência, é aplicável o disposto no art. 932, inciso III, do Código de Processo Civil.

Pelo exposto, pelo meu voto, **JULGO PREJUDICADO** o recurso, nos termos da fundamentação supra.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator