



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313904

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2350829-38.2024.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são agravantes CASAMAIS MACAUBA INCORPORAÇÕES LTDA e LEMOS PALMA AGRICOLA E EMPREENDIMENTOS LTDA, é agravada KEISELY GABRIELLE DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso e, em consequência, deram por prejudicado o Agravo Interno, por VU**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2350829-38.2024.8.26.00000

Agravo Interno nº 2350829-38.2024.8.26.50000

Agravante: Casamais Macauba Incorporações Ltda e outro

Agravada: Keisely Gabrielle de Oliveira

Comarca: Ribeirão Preto

Voto nº 25139

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela provisória obrigando a requerida a assumir pagamentos de juros de obra cobrados da autora, sob alegação de cobrança indevida. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar a responsabilidade pelo pagamento dos juros de obra após o vencimento do prazo de entrega do imóvel. III. Razões de Decidir 3. O prazo de conclusão da obra venceu em abril de 2024, sem previsão de período de tolerância no contrato. 4. Juros de obra são inexigíveis do comprador após o vencimento do prazo de entrega do imóvel, sendo responsabilidade da construtora e incorporadora. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido, prejudicado o agravo interno. Tese de julgamento: 1. É ilícito o repasse dos juros de obra após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves, incluído o período de tolerância. Jurisprudência Citada: TJSP, Incidente de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000, Tema 06. STJ, REsp 1729593/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019. TJSP, Agravo de Instrumento 2005471-26.2024.8.26.0000, Relator Augusto Rezende, 1ª Câmara de Direito Privado, julgado em 05/06/2024.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão que, em ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com inexigibilidade de juros de obra e indenização por danos materiais, deferiu a tutela provisória consistente na obrigação da requerida, ora agravante, de assumir os pagamentos de juros de obra cobrados da autora, ora agravada, sob o fundamento da cobrança ser manifestamente indevida.

Alegam as agravantes que não são responsáveis pela cobrança de taxas de obra, posto que é efetivada pela instituição financeira, de forma que o cumprimento da tutela seria impossível. Requer o efeito

suspensivo, bem como, ao final, a reforma da decisão, com a revogação da tutela.

Recurso tempestivo, recebido apenas no efeito devolutivo (fls. 39).

Não há contraminuta.

As agravantes interpuseram Agravo Interno (2350829-38.2024.8.26.0000/50000) objetivando a reversão do indeferimento do pedido de antecipação da tutela recursal.

É o relatório.

O recurso não prospera.

Por meio da demanda de origem busca a parte agravada a condenação das agravantes ao pagamento de indenização por lucros cessantes e juros de obra incidentes pelo período de atraso na conclusão do imóvel objeto de compromisso de compra e venda. Pleiteou, a título de tutela provisória, fossem compelidas as rés a assumirem os pagamentos das parcelas de juros de obra vincendas, bem como a suspensão da cobrança do encargo em face dos compradores.

Daí concedida a liminar, contra a qual se volta o presente inconformismo.

Sem razão as agravantes.

Consta que o prazo de conclusão da obra fixado no primitivo instrumento venceu em abril de 2024 e, segundo alegou a autora e ao menos aqui ficou incontroverso, o contrato não prevê período de tolerância (fls. 25/55 da origem).

É firme o entendimento de que os juros de obra são inexigíveis do comprador depois do vencimento do prazo de entrega do imóvel.

Nos contratos de financiamentos firmados com a Caixa Econômica Federal, os compradores, na fase de construção, se obrigam a pagar mensalmente encargos relativos a juros e atualização monetária, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês.

Consiste na chamada "Taxa de Evolução da Obra", que são juros remuneratórios sobre o empréstimo que a construtora faz com o banco e transfere ao comprador, calculados sobre os repasses dos recursos financeiros pelo banco à construtora, cujos pagamentos não são amortizados do saldo devedor, o que ocorre somente após a "fase de construção".

Diante da mora da construtora e da incorporadora na entrega do bem, cabe a elas a responsabilidade pelo pagamento desses juros à instituição financeira.

A propósito do tema, esta Corte, no Incidente de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000, assentou que *"É ilícito o repasse dos juros de obra ou juros de evolução da obra, após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves de unidade autônoma, incluído o período de tolerância"* (Tema 06).

No mesmo sentido, O STJ, no julgamento de recursos especiais submetidos ao regime dos repetitivos (Tema 996), estabeleceu a

seguinte tese: “1.3 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” (Resp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019).

Em hipótese análoga, assim já me pronunciei:

“Compromisso de venda e compra – Cobrança de juros da obra – Tutela de urgência deferida – Inconformismo – Desacolhimento – Responsabilidade da Incorporadora e Construtora pelo pagamento ao agente financeiro enquanto estiver em mora pelo atraso na entrega do imóvel - Inteligência do Tema 996 do STJ – Precedentes desta Egrégia Corte - Decisão mantida – Recurso desprovido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2005471-26.2024.8.26.0000; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/06/2024; Data de Registro: 05/06/2024).

Reconhecida a probabilidade do direito invocado, está presente também o perigo de dano, na medida em que, na eventual impossibilidade de quitar os encargos, o comprador ficará injustamente sujeito aos efeitos da mora, como negativação perante os órgãos de proteção ao crédito.

Ainda que o credor dos juros seja um terceiro (agente financeiro que não integra a lide), certo que cabe às rés, às quais é atribuída a responsabilidade pela situação de perigo, empreenderem os meios necessários para evitar o referido dano, tal como já noticiaram na origem a fls. 229.

Até que melhor sejam apuradas as alegações das partes no feito de origem quanto ao prazo de entrega do imóvel e à exigibilidade da taxa de evolução, incumbe às agravantes, que já são fiadoras no contrato, assumirem o pagamento perante o agente financeiro. Nesse sentido: AgIn 2005615-97.2024.8.26.0000, Relator Des. Alcides Leopoldo, 4ª Câmara de Direito Privadoj. em 25.04.2024).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso e, em consequência, dou por prejudicado o Agravo Interno.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator