



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000326931

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2341390-03.2024.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que é agravante ANA KAROLINA PEREIRA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são agravados HM 39 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ALBERTO GOSSON
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **Foro de Praia Grande/1ª. Vara Cível**
Processo nº: **2341390-03.2024.8.26.0000**
Origem nº: **1020757-85.2024.8.26.0477**
Agravante (s): **ANA KAROLINA PEREIRA SANTOS**
Agravado (s): **HM 39 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
E HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A**
Juiz Prolator da decisão agravada: Eduardo Hipólito Haddad

VOTO N.º 33.592

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE EVIDÊNCIA. JUROS DE OBRA. Decisão que indeferiu pedido de tutela de evidência para suspensão da exigibilidade de parcelas de juros de obra/taxa de construção/taxa de evolução de obra, e substituição do índice de correção monetária. Insurgência da autora. Alegação de atraso na entrega das chaves e ilegalidade da cobrança de juros de obra. Pedido subsidiário para que as rés arquem com os valores de juros de obra. Acolhimento do pedido subsidiário. É ilícita a cobrança de juros de obra após o prazo ajustado para entrega das chaves, incluído o período de tolerância, conforme decidido no Tema/STJ nº 996. Impossibilidade de suspensão da cobrança diretamente pela Caixa Econômica Federal, que não integra a demanda. Deferimento da tutela de evidência para obrigar as rés a arcar com os juros de obra, seja diretamente ao banco credor ou mediante adiantamento dos valores à autora. Precedentes desta Câmara. Decisão reformada. Recurso parcialmente provido.

Vistos.

ANA KAROLINA PEREIRA SANTOS interpõe agravo de instrumento (fls. 01/07) em face da decisão de fls. 198/200 a.p., proferida em ação indenizatória ajuizada em face de **HM 39 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** e **HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A**, que indeferiu pedido de tutela de provisória.

Inconformada, sustenta a agravante, em síntese, a necessidade de reforma da decisão agravada, para que seja suspensa a exigibilidade das parcelas de juros de obra/taxa de construção/taxa de evolução de obra, sob pena de multa diária, bem como a substituição do índice INCC pelo IPCA-A, quando mais favorável ao consumidor (menos oneroso). Subsidiariamente, requer sejam as agravadas obrigadas a arcar com os valores de juros de obra.

Nesse sentido, argumenta que (i) “Verifica-se atraso na entrega das chaves, previstas para final de junho de 2024, já considerada a carência de 180 dias, a teor do item VII do instrumento particular de venda e compra”; (ii) “A teor do Tema 996 do C. STJ, tem-se como ilegal a cobrança de juros de obra após o período de entrega do imóvel”; e (iii) “O juízo a quo fundamentou a sua decisão em tutela de urgência, mas o pedido foi expresso para análise de tutela da evidência, que independe da demonstração de dano”.

Nestes termos, requer a concessão de efeito ativo e, no mérito, o provimento do recurso, nos termos acima.

Recurso tempestivo, isento de preparo (fl. 198 a.p.) e respondido (fls. 30/36).

Acórdão (fls. 14/17) que determinou a redistribuição do recurso a uma das Câmaras da Primeira Subseção da Seção de Direito Privado deste Tribunal (fls. 14/17).

Decisão que deferiu parcialmente o pedido de atribuição de efeito ativo ao recurso (fls. 21/26).

É o relatório.

O presente agravo de instrumento tem como objeto decisão que indeferiu pedido de tutela de evidência, em que se pleiteava a suspensão da exigibilidade de parcelas vincendas de “juros de obra/juros/taxa de construção/taxa de evolução de obra”, bem como a “substituição do índice INCC pelo IPCA-A, através da aplicação do mais favorável (menos oneroso)”. Neste contexto, a autora interpôs o presente recurso, almejando a concessão da tutela, com pedido subsidiário para que, ao menos, “sejam as agravadas obrigadas a arcar com os valores de juros de obras”.

A respeito da incidência de juros de obra após o transcurso do prazo de tolerância para entrega do imóvel, a Segunda Seção do C. Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento, no REsp 1729593/SP, originando o Tema Repetitivo nº 996, em que ficou assentado que “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”. Tal entendimento foi estabelecido em recurso especial que teve como objeto acórdão deste Tribunal (IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000), de relatoria do Des. Francisco Loureiro, em que se tinha concluído, no mesmo sentido, que: “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”.

No caso concreto, o prazo limite para entrega obra, já incluindo a tolerância de 180 dias, era junho de 2024, conforme disposto no contrato firmado entre as partes (fls. 32/58):

“VII. DATA PREVISTA PARA O TÉRMINO DAS OBRAS E PRAZO DE CARÊNCIA.

VII.1. O prazo previsto para o término das obras de construção da UNIDADE AUTÔNOMA (“PRAZO ESTIMADO DE OBRA”) é dezembro 2023 na forma disposta na Cláusula 8ª. do CONTRATO.VII.1.1. A entrega da UNIDADE AUTÔNOMA em até 180 (cento e oitenta) dias corridos (“PRAZO DE CARÊNCIA”), a contar do fim do prazo estabelecido no item

VII.1., PRAZO ESTIMADO DE OBRA, não dará causa à resolução do contrato por culpa da VENDEDORA, nem dará causa ao pagamento de qualquer penalidade pela VENDEDORA” (fl. 37 a.p.).

Sendo assim, a continuidade da cobrança de juros de obra em face do adquirente mostra-se ilegal. Todavia, como a Caixa Econômica Federal não integra a demanda, não há como deliberar a respeito do pedido de suspensão da cobrança, sob pena de interferir na esfera de terceiro, que é estranho à lide.

Neste cenário, ratificando-se a decisão de fls. 21/26, a hipótese é de deferimento do pedido de tutela de evidência, para obrigar a ré, ora agravada, a arcar com os juros de obra, seja diretamente ao banco credor ou mediante o adiantamento dos valores à autora, para que ela possa efetuar o pagamento. Fixo, desde já, multa de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), a ser cobrado por episódio de descumprimento, isto é, por parcela que as rés deixarem de arcar.

Confirmam-se precedentes nesse sentido:

“DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

LOTEADO. JUROS DE OBRA. ALEGAÇÃO DE MORA DO LOTEADOR. LIMINAR PARA SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DA VERDA DO ADQUIRENTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame Agravo de Instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela antecipada para suspender a cobrança de "juros de obra" após o prazo de entrega das chaves em ação declaratória de nulidade de cláusula contratual. A agravante alega impossibilidade de cumprimento da obrigação imposta, pois os juros são cobrados pela instituição financeira. II. Questão em Discussão A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de suspensão da cobrança de juros de obra após o prazo de entrega das chaves e a responsabilidade pelo pagamento desses juros. III. Razões de Decidir Em caso de mora do loteador, não cabe ao adquirente arcar com pagamento de juros de obra, conforme precedente do STJ. A decisão não pode atingir diretamente a credora da taxa, a Caixa Econômica Federal, mas a agravante pode ser obrigada a arcar com o pagamento, seja diretamente à CEF ou mediante adiantamento à parte autora. Adequação da liminar deferida, contudo, com pequeno ajuste no sentido de evitar que a liminar produza efeitos contra aquele que não é parte (CEF). Manutenção da liminar para que a agravante responda perante a CEF pelo pagamento dos juros de obra ou adiante o respectivo valor ao adquirente. IV. Dispositivo Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2032209-51.2024.8.26.0000; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/01/2025; Data de Registro: 07/01/2025);

“Agravo de instrumento. Tutela provisória. Decisão que deferiu tutela provisória para suspensão da exigibilidade de juros de obra não a priori não entregue no prazo. IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000, Tese 6º. "Juros de obra", ou "juros de evolução de obra", ou "taxa de evolução da obra", que não devem ser suportados pelo consumidor após o decurso do prazo para entrega das chaves. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2005488-62.2024.8.26.0000; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/03/2024; Data de Registro: 01/03/2024).

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento** ao recurso, nos termos acima.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É como voto.

Alberto Gosson

Relator