



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000335227

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000038-43.2024.8.26.0296, da Comarca de Jaguariúna, em que são apelantes WILLIANS ADRIANO MARTINS FRANCO e VIVIANE CHEMISCOK MARTINS FRANCO, são apelados JTEC CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA e CRISTIANO LEONE MANTAVANI.

ACORDAM, em 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

HUGO CREPALDI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1000038-43.2024.8.26.0296

Comarca: Jaguariúna

Apelantes: Willians Adriano Martins Franco e Viviane Chemiscok Martins Franco

Apelada: Jtec Construção e Incorporação Ltda.

Voto nº 38.660

APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – PROMESSA DE COMPRA E VENDA – BEM IMÓVEL – Descumprimento do prazo de entrega da obra – JUROS DE OBRA – JUROS DE OBRA – É legal a cobrança dos juros de obra antes da entrega do imóvel ao comprador, ao passo que, extrapolado o prazo previsto para a entrega do imóvel, mostra-se descabida a exigência do encargo – Tema sedimentado em IRDR e em Recurso Especial repetitivo – Condenação da ré a restituir os valores dispendidos pelos autores a tal título que se impõe – CORREÇÃO MONETÁRIA – Desde a mora na entrega do imóvel, acrescendo-se na data prevista para a entrega o período de tolerância de 180 dias, é devida a substituição do indexador setorial por outro indexador geral – Assunto objeto de julgamento de acordo com a sistemática do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (Tema 08), de observância obrigatória (arts. 927, inciso III, e 985 do Código de Processo Civil) – Autores, todavia, que carecem de interesse de agir quanto a este ponto, tendo em vista que o contrato de financiamento por eles celebrado previa, desde sempre, o cálculo da correção monetária de acordo com o IPCA – Redistribuição dos ônus sucumbenciais – Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **WILLIANS ADRIANO MARTINS FRANCO** e **VIVIANE CHEMISCOK MARTINS FRANCO**, nos autos da ação indenizatória que movem contra **JTEC CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.**, objetivando a reforma da sentença (fls. 224/231) proferida pela MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Jaguariúna, Dra. Ana Paula Colabono Arias, que julgou parcialmente procedente a demanda para: *“(a) reconhecer a ocorrência de atraso na entrega unidade autônoma nº 8, do bloco E, do empreendimento denominado Residencial Bella Vida Jaguariúna, a partir de 7 de fevereiro de 2023; (b) condenar a requerida ao pagamento de aluguel por mês de atraso, no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do contrato, com correção monetária desde a data em que a despesa se tornou devida (a partir de 07 de fevereiro de 2023) e juros de mora desde a citação; (c) condenar a ré a restituir em favor dos autores os valores pagos a título de IPTU anteriormente à imissão na posse do bem, com juros legais desde a citação e correção monetária pela tabela prática do E. TJSP desde o desembolso”*.

Diante da sucumbência recíproca, a ré restou condenada a arcar com 60% das custas e despesas processuais, bem como com os honorários devidos ao patrono adverso, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Os autores, por seu turno, restaram condenados ao pagamento de 40% das custas e despesas processuais, bem como com os honorários do patrono da parte contrária, arbitrados, por equidade, em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

Apelam os requerentes (fls. 240/249)

pretendendo a reforma da quanto aos pedidos não acolhidos, ou seja, a inexigibilidade e restituição dos juros de obra e a substituição do INCC pelo IPCA/IGP-M.

Intimada, a apelada deixou de apresentar contrarrazões, conforme certificado às fls. 260.

Remetidos os autos a esta Instância Recursal, o apelo foi recebido em seu duplo efeito.

É o relatório.

Cuida-se de ação indenizatória fulcrada no inadimplemento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, consistente em unidade autônoma no condomínio “*Residencial Bella Vida Jaguariúna*”, firmado pelas partes em 7 de fevereiro de 2020, no valor total de R\$ 222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil reais), conforme se depreende do instrumento particular colacionado às fls. 23/43.

Os autores ingressaram com a presente ação pleiteando o reconhecimento do atraso no prazo de entrega das obras e a consequente condenação da ré ao pagamento de indenização equivalente a um aluguel por cada mês de atraso, bem como à restituição dos valores que lhes foram indevidamente cobrados durante este período, nomeadamente o IPTU anterior à imissão na posse e os juros de obra.

A pretensão autoral foi parcialmente acolhida pela ilustre Magistrada *a quo*.

Todavia, respeitado o entendimento em

sentido diverso, reputo que a r. sentença vergastada comporta a reforma almejada no que tange aos juros de obra, conforme passa a se expor.

Sobre o tema, verifica-se que é legal a cobrança dos juros de obra antes da entrega do imóvel ao comprador, ao passo que, extrapolado o prazo previsto para a entrega do bem, mostra-se descabida a exigência do encargo.

Foi o que se estabeleceu no julgamento do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, sob a relatoria do Eminentíssimo Desembargador Francisco Loureiro, transcrevendo-se:

“TEMA 06: 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.”

Em idêntico teor, cita-se uma das teses fixadas pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.729.593/SP, julgado de acordo com a sistemática dos recursos repetitivos: *“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”* (Tema 996).

Tal entendimento leva em consideração o modo de ser dos contratos de financiamento imobiliário, nos quais, durante a obra, congela-se o valor a financiar e, até que seja concluída, o consumidor paga apenas encargos relativos a juros e atualização monetária. Somente depois da individualização da matrícula é que se passa à amortização do débito propriamente.

O contrato de financiamento em discussão

não é diferente, bastando observar a sua cláusula 3.2, que discrimina as tarifas e encargos devidos na fase de construção e após a fase de construção (fls. 51).

Assim, evidente que, quanto mais tempo a conclusão levar, mais os tomadores de crédito terão de pagar a título de taxas de “evolução da obra” ou “fase de obras”. E, com o atraso, frustra-se a legítima expectativa deles de começar a amortizar o capital e, com isso, reduzir o saldo devedor sobre o qual calculados os juros do financiamento.

Por essa razão, como bem pontuado pelo Eminente Ministro Marco Aurélio Bellizze, relator do recurso especial supramencionado, *“ultrapassado o prazo para a conclusão das unidades, não podem ser cobrados do adquirente encargos contratados para incidir no período de construção, entre eles, os juros de obra. Isso porque o beneficiário não pode ser responsabilizado pela remuneração do capital empregado na obra quando houver atraso por culpa imputável apenas à promitente vendedora. A cobrança de quaisquer acréscimos ou juros nesse contexto fere a essência de vários princípios norteadores do Código Civil, bem como do Código de Defesa do Consumidor, como a boa-fé objetiva e o equilíbrio contratual”*.

De rigor, portanto, a condenação da ré à restituição dos valores pagos pelos autores à Caixa Econômica Federal durante o período de atraso das obras, indicados às fls. 83, corrigidos monetariamente de acordo com a Tabela Prática deste Egrégio Tribunal de Justiça desde o desembolso e com a incidência de juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação.

Por outro lado, não se ignora que, desde a

mora na entrega do imóvel, acrescendo-se na data prevista para a entrega o período de tolerância de 180 dias, é devida a substituição do indexador setorial da correção monetária por outro indexador geral.

O assunto também já foi objeto de julgamento de acordo com a sistemática do incidente de resolução de demandas repetitivas prevista nos arts. 976 e seguintes do Código de Processo Civil, tendo a Turma Especial da Subseção de Direito Privado I deste Egrégio Tribunal de Justiça fixado a seguinte tese:

"TEMA 08: O descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de compromisso de venda e compra, computado o período de tolerância, não faz cessar a incidência de correção monetária, mas tão somente dos juros e multa contratual sobre o saldo devedor. Devem ser substituídos indexadores setoriais, que refletem a variação do custo da construção civil, por outros indexadores gerais, salvo quando estes últimos forem mais gravosos ao consumidor."

Todavia, reputo que os autores carecem de interesse de agir quanto a este ponto, tendo em vista que o contrato de financiamento por eles celebrado previa, desde sempre, o cálculo da correção monetária de acordo com o IPCA (vide item C5.1 – fls. 47, e o extrato de fls. 83).

Sucumbente em maior grau, arcará a ré com a integralidade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ora arbitrados em 15% sobre o valor da condenação, já se levando em consideração o trabalho adicional exigido em grau recursal (art. 85, § 11, do Código de Processo Civil).

Pelo exposto, dou parcial provimento ao recurso para condenar a ré a restituir aos autores os valores por eles



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

pagos à Caixa Econômica Federal durante o período de atraso das obras, corrigidos monetariamente de acordo com a Tabela Prática deste Egrégio Tribunal de Justiça desde o desembolso e com a incidência de juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação. redistribuindo os ônus sucumbenciais na forma como delineada acima.

HUGO CREPALDI
Relator