



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000372186

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1056300-96.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA, é apelado CARLOS CESAR ALVES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, com determinação. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação nº 1056300-96.2023.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto – 10ª Vara Cível

Juiz(a) : Rebeca Mendes Batista

Apelantes: SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORACOES LTDA. (corrés)

Apelado: CARLOS CESAR ALVES (autor)

Voto nº 45.215

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE E CASA). ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA GENÉRICA DE TOLERÂNCIA. NULIDADE. LUCROS CESSANTES E DEVOLUÇÃO DO JUROS DE OBRA. SENTENÇA MANTIDA. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. CÁLCULOS A PARTIR DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI Nº 14.905/2024. DIREITO INTERTEMPORAL. RECURSO DAS RÉS DESPROVIDO, COM DETERMINAÇÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença em que a Juíza julgou procedente ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com inexigibilidade de juros de obra e indenização por danos materiais, proposta por adquirente de imóvel contra loteadora e incorporadora, reconhecendo a abusividade da cláusula contratual que previa genericamente prazo de tolerância, declarou inexigíveis os juros de obra a partir de 30/09/2023 e condenou solidariamente as rés à restituição dos valores pagos e ao pagamento de lucros cessantes.

II. QUESTÃO EM EXAME

2. Há três questões em discussão: (i) verificar se é válida cláusula contratual que prevê, genericamente, prazo de tolerância sem estipulação clara e expressa; (ii) verificar se a cobrança dos juros de obra é devida após o prazo contratual de entrega do imóvel; e (iii) verificar se é cabível a condenação ao pagamento de lucros cessantes em razão do atraso na entrega da unidade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A cláusula genérica de prazo de tolerância, sem estipulação clara e expressa, é nula conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) no Tema 996 e pela Súmula 164 do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP).

4. A responsabilidade pelo atraso na entrega não pode ser afastada por alegações genéricas de entraves administrativos ou dificuldades operacionais, que se inserem no risco do empreendimento, nos termos da Súmula 161 do TJSP.

5. É cabível a devolução dos valores pagos a título de juros de obra após o prazo contratual de entrega do imóvel, com correção monetária e juros de mora, por se tratar de fortuito interno imputável à vendedora.

6. A indenização por lucros cessantes é devida em razão do inadimplemento contratual, sendo o dano presumido, conforme Súmula 162 do TJSP e entendimento do STJ no Tema 996.

7. Aplicáveis as regras do Direito Intertemporal nos cálculos dos juros de mora e correção monetária a partir da vigência da Lei nº 14.905/2024, mantidos os critérios anteriores, conforme precedentes dos tribunais superiores do Brasil

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso das rés desprovido, com determinação de aplicação da Lei nº 14.905/2024, que disciplina os critérios de cálculos dos juros e correção monetária, a partir do início de sua vigência.

Teses de julgamento: 1. É nula a cláusula contratual que prevê genericamente prazo de tolerância para entrega de imóvel, sem estipulação clara, expressa e inteligível. 2. Configurado o atraso na entrega do imóvel, é devida a devolução dos valores pagos a título de juros de obra após o vencimento do prazo contratual. 3. A indenização por lucros cessantes é devida, sendo presumido o dano pela mora na entrega do imóvel, independentemente da finalidade da aquisição. 4. Aplicável a Lei nº 14.905/2024, que disciplina novos critérios de cálculos de juros e correção monetária, a partir do início de sua vigência, segundo o Direito intertemporal.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 389 e 927; CDC, arts. 6º, III, 47 e 54, § 4º; Lei 14.905/2024.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Temas 938, 966, 970 e 996; TJSP, Súmulas 161, 162 e 164; Apelação Cível 1003461-60.2024.8.26.0506, Relator (a): Salles Rossi, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 19/03/2025; Apelação Cível 1056390-07.2023.8.26.0506, Relator (a): Carlos Dias Motta, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 27/02/2025; Apelação Cível 1048996-46.2023.8.26.0506, Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; 9ª Câmara de Direito Privado, j. 28/02/2025; Apelação nº 1020182-09.2018.8.26.0309, Relator (a): Alexandre Marcondes, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 07/12/2021; Apelação nº 1106075-86.2013.8.26.0100, Relator (a): Luis Mario Galbetti, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 27/07/2017; Apelação nº 1099244-85.2014.8.26.0100, Relator (a): Rui Cascaldi, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 13/07/2017; Agravo de Instrumento 2280694-06.2021.8.26.0000, Relator (a): Alfredo Attié, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 24/02/2022.

CARLOS CESAR ALVES ajuizou ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com inexigibilidade de juros de obra e indenização por danos materiais com pedido de tutela de urgência, fundada em contrato de compromisso de compra e venda de lote (imóvel), em face de **SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORACOES LTDA.**

Pela decisão de fls. 91/92 foi deferida a gratuidade da justiça à parte autora, bem como indeferido o pedido de tutela de urgência, objeto de agravo de instrumento de nº 2313205-86.2023.8.26.0000, em que mantido o indeferimento da tutela de

urgência (fls. 238/243).

Por r. sentença de fls. 284/293, cujo relatório ora se adota, objeto de embargos rejeitados, a douta Juíza julgou procedentes os pedidos formulados para: (i) declarar abusiva e nula a cláusula 5.1 do contrato; (ii) declarar inexigíveis os juros de obra a partir de 30/09/2023; (iii) condenar as rés, solidariamente, à restituição dos valores pagos pelo autor a título de juros de obra após 30/09/2023, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora desde a citação; e (iv) condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de lucros cessantes, correspondentes a 1% sobre o efetivamente pago pelo autor por mês de atraso, com juros de mora a partir da citação. Em razão da sucumbência, suportarão as rés, solidariamente, o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios de R\$ 1.000,00.

Inconformadas recorrem as rés. Refutam a tese de atraso na entrega do empreendimento, aduzindo que o contrato de financiamento da Caixa Econômica Federal prevê um prazo de tolerância de 180 dias, prática comum no mercado imobiliário e ratificada pela jurisprudência. Alegam que o prazo de tolerância é necessário para superar eventuais intercorrências na realização do empreendimento, como intempéries, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, entre outros contratemplos. Argumentam que as requeridas também enfrentaram entraves junto à CPFL, que prejudicaram a liberação do Termo de Verificação de Obra (TVO) junto ao SAERP, e dependem de atos exclusivos dos entes administrativos para a aprovação do habite-se e outros projetos. Alegam que as cláusulas contratuais assinadas pela parte requerente estão em conformidade com o ordenamento jurídico vigente e que a responsabilidade civil só se aplica quando há comprovação efetiva

de danos, o que não ocorreu no presente caso. Alegam que a parte requerente não comprovou os danos alegados em razão do suposto atraso na entrega do imóvel, e que a reparação dos lucros cessantes só é pertinente quando há comprovação efetiva de sua existência. Além disso, destacam que a cobrança dos juros de obra é legal e prevista no contrato de financiamento firmado com a instituição financeira, e que a MRV não tem ingerência sobre o contrato de financiamento (fls. 312/323).

O apelo é tempestivo e preparado.

Em contrarrazões (fls. 327/345). O autor insiste que o imóvel não foi entregue no prazo, e a adversária continuou a ser cobrada indevidamente pelos juros de obra da Caixa Econômica Federal. Defende a abusividade da cláusula contratual 5.1, a inexigibilidade dos juros de obra cobrados após o prazo contratual, a restituição dos juros pagos indevidamente e indenização por lucros cessantes devido ao atraso.

Opôs-se a parte autora ao julgamento virtual (fls. 355).

É o relatório.

A inconformidade não comporta acolhida.

CARLOS CESAR ALVES assinou, em 05/12/2020, com as corrés, mediante financiamento, contrato envolvendo aquisição de lote nº 33, quadra 9, e respectiva casa a ser construída, situado no empreendimento denominado “Santa Iria” na cidade de Ribeirão Preto/SP. Aponta que a data de entrega da casa estava prevista

para 30/09/2023, sem previsão contratual de prazo específico de tolerância, mas a entrega não havia se efetivado na propositura da ação (26/10/2023). Defende a abusividade da cláusula genérica do prazo de tolerância, e, diante do atraso na entrega do lote, requer afastamento dos juros de obra, com devolução dos valores pagos, indevidamente cobrados, além de lucros cessantes.

Antes de adentrar às questões devolvidas para cognição colegiada, o contrato particular de promessa de compra e venda firmado entre as partes se subordina às disposições protetivas do Código de Defesa do Consumidor (CDC) é medida que se impõe, nos termos do que estabelece o art. 47 do referido diploma legal, porque autoriza a interpretação do instrumento de modo mais favorável aos consumidores, como realizado pela Juíza na sentença,

Em relação à alegação de ausência de demora na entrega da obra, as teses das rés não comportam acolhida.

Não há como admitir a previsão genérica, sem prazo específico, realizada pela cláusula 5.1 (fls. 38), sobre o tema, há que se observar o entendimento sumulado por este Egrégio Tribunal de Justiça (Súmula 164):

“É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.”

Sequer se pode acolher a tese de previsão de prazo de tolerância no contrato de financiamento.

Para solucionar esse tipo de questão, o C.

Superior Tribunal de Justiça (STJ), quando do julgamento do REsp. nº 1.729.593/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (tema nº 996), fixou a seguinte tese:

"(...) 1.1. 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 de financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância" (...).

Nesse sentido, os julgados emanados deste Tribunal de Justiça bandeirante em casos semelhantes corroboram a inadmissibilidade de ausência de estipulação de prazo certo de tolerância:

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM INEXIGIBILIDADE DE JUROS DE OBRA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS – Procedência – Lote com construção – CDC – Aplicabilidade – Atraso na entrega do imóvel – Existência de prazo certo, no contrato, para entrega da unidade – Prazo de tolerância – Inexistência de previsão contratual – Impossibilidade de prorrogação do prazo de entrega e de adoção do prazo estabelecido no contrato de financiamento – Adoção da previsão constante do quadro-resumo do compromisso de compra e venda – Imóvel que deveria ser entregue até 30/9/2023 – Bem não entregue – Alegação de entraves administrativos – Caso fortuito e força maior não configurados – Hipótese de fortuito interno, não excludente de responsabilidade – Súmula nº 161, deste E. TJSP – Pandemia da COVID-19 que não constitui justa causa para o atraso, uma vez que o Decreto nº 10.282/2020 estabeleceu como atividades essenciais o fornecimento de materiais de construção e a construção civil – Contrato, ademais, firmado após o término da vigência do estado de calamidade pública, quando as atividades econômicas já haviam sido retomadas – Culpa das rés reconhecida – Mora caracterizada a partir de 1º/10/2023 – Juros de obra – Devolução – Cabimento – Tema nº 996, do C. STJ – Legitimidade das rés para a devolução, por terem dado causa à cobrança – Caráter indenizatório da devolução – Lucros cessantes – Cabimento, em razão da privação do uso do bem – Dano presumido – Súmula nº 162, do E. TJSP, e Tema nº 996, do C. STJ – Substituição do índice de correção monetária – Cabimento, em caso de atraso na entrega do imóvel – Substituição do INCC pelo IPCA, desde que não seja mais gravoso ao adquirente – Tema nº 996, do C. STJ – Sentença mantida – Adoção do art. 252, do RITJ – Honorários sucumbenciais majorados – Recurso improvido.
(TJSP; Apelação Cível 1003461-60.2024.8.26.0506; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2025; Data de Registro: 19/03/2025)

“Compromisso de compra e venda. Ação declaratória cumulada com inexigibilidade de débito e indenizatória. Sentença de improcedência. Apelo dos autores. Aquisição de lote de terreno por meio de financiamento bancário pelo programa Casa Verde e Amarela. Prazos divergentes para conclusão das obras. Adoção do prazo mais favorável ao consumidor que também corresponde ao contido no contrato de compromisso de compra e venda. Art. 47 do CDC. Prazo para entrega do bem que não pode estar vinculado à concessão do financiamento. Tema Repetitivo 996 do C. STJ. Precedentes. Previsão genérica a respeito da prorrogação do contrato sem indicação do prazo. Prorrogação incabível. Súmula 164 deste E. TJSP. Rés que estão em mora desde outubro de 2023. Juros de obra que passam a ser devidos pelas rés. Precedentes. Lucros cessantes devidos. Súmula 162 deste E. TJSP. Percentual fixado em 0,5% sobre o valor do contrato por mês de atraso. Precedentes. Valores devidos pelas rés até o momento da entrega das chaves e não, necessariamente, da expedição do habite-se. Súmula 160 deste E. TJSP. Sentença reformada. Ônus de sucumbência redistribuído. Apelo parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1056390-07.2023.8.26.0506; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Insurgência contra a r. sentença que reconheceu a abusividade da cláusula de tolerância e condenou as rés ao pagamento de lucros cessantes, bem como à restituição dos valores despendidos a título de juros de obra. Não acolhimento. Correta a constatação da abusividade. Ausência de previsão contratual quanto ao prazo para conclusão da obra, com estipulação que confere às rés a faculdade de dilatar, de forma indefinida, a entrega das chaves, evidenciando conduta abusiva, conforme o disposto no artigo 89, inciso XII, do Código de Defesa do Consumidor. No caso concreto, o prazo de tolerância de 180 dias é inoponível aos consumidores, por não constar expressamente no contrato. Inteligência da súmula 164 deste E. Tribunal. Ainda, descabida a alegação de que houve ajuste de nova data quando da efetivação do financiamento. Data constante do contrato com a CEF que é nula por não estar devidamente destacada (art. 54, §4º, CDC). Violação ao dever de informação. Lucros cessantes configurados in re ipsa. O quantum indenizatório, fixado em 0,5% sobre o valor do contrato, deve ser mantido, porquanto em harmonia com os precedentes desta C. Corte. Quanto aos juros de obra, a devolução é devida, não sendo admissível transferir aos adquirentes o ônus decorrente da mora das vendedoras. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1048996-46.2023.8.26.0506; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)

Assim, à míngua de prova em sentido contrário, inaplicável ao caso qualquer prazo suplementar para entrega da obra.

Não comporta acolhida a tese de que o atraso decorreu de caso fortuito ou força maior.

Conforme dispõe a Súmula 161 deste Tribunal de Justiça Bandeirante: *“Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente.”*

O atraso observado não é justificado, pois embaraços burocráticos e problemas na regularização do empreendimento constituem riscos inerente à atividade econômica do empreendedor, que não pode ser repassado arbitrariamente aos adquirentes de lotes. Nesse sentido:

“Compromisso de compra e venda. Ação de repetição de indébito c.c. indenização por danos materiais. Sentença de procedência. Irresignação das rés. Mora das rés configurada (Súmula nº 161 desta Corte). Questões referentes à disputa da titularidade da área de acesso do loteamento que não elidem a mora das rés, pois configuram fortuito interno. Acerto da condenação das rés ao pagamento de indenização por lucros cessantes, que não desborda dos pedidos formulados na inicial e tampouco configura nulidade. Lucros cessantes que não comportam redução. Cumulação da multa de 1% sobre o valor atualizado do imóvel com a indenização por lucros cessantes possível no caso concreto. Inaplicabilidade da tese vinculante aprovada pelo STJ no julgamento do Tema 970. Autores que somente podem ser responsabilizados pelo pagamento do IPTU após a efetiva imissão na posse do imóvel. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP, Apelação nº 1020182-09.2018.8.26.0309 Relator Desembargador Alexandre Marcondes 1ª Câmara de Direito Privado Julgado em 07/12/2021).

Trata-se, pois, de fato inserido no âmbito do risco da atividade empresarial das requeridas, que não pode fundamentar isenção de responsabilidades contratuais assumidas com o compromissário comprador.

Portanto, não cumprida, no prazo avençado, a obrigação consistente na entrega à parte autora do lote livre e desimpedido para usar, fruir e dispor, resta evidenciado o inadimplemento da ré.

Fica justificada, pois, a imposição de condenação a título de lucros cessantes, porquanto presumidos.

De fato, caracterizado o descumprimento de obrigação contratual por parte da vendedora apelante, tem-se que inegável o prejuízo causado à compradora, na forma de lucros cessantes, porquanto frustrada sua expectativa de exercer a posse sobre sua unidade no prazo fixado no contrato.

Ressalte-se, aliás, que aplicável, no caso em tela, a Súmula nº 162 deste Egrégio Tribunal de Justiça estabelece a obrigação da vendedora de indenizar o comprador pelo atraso, independentemente da finalidade do negócio, a propósito:

“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio”.

Além disso, não há falar em ausência de comprovação do dano material com o atraso da entrega do imóvel, pois este é presumido. Nesse sentido, julgados deste Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP):

“Devolução dos autos pela Presidência do Direito Privado para eventual juízo de retratação – Venda e compra – Atraso na entrega da obra – Mora que acarretou prejuízo aos autores – Condenação da ré a ressarcir os autores por lucros cessantes desde a data prevista para a entrega das chaves até a entrega efetiva – Multa moratória devida em razão do princípio da equidade

– Devolução de valores pagos por "sati" – Ocorrência da prescrição trienal – Cláusula de tolerância – Abusividade – Danos morais – Inocorrência. Recursos providos em parte." (Apelação nº 1106075-86.2013.8.26.0100 – Relator Desembargador Luis Mario Galbetti – Julgado em 27/07/2017).

"CONTRATO IMOBILIÁRIO – Compra e venda – Bem imóvel para entrega futura – Prorrogação por 180 dias válida – Prazo que se mostra razoável para acobertar fatores extras – Súmula nº 164 deste E. Tribunal – Atraso na entrega do imóvel verificado – Termo final – Disponibilização física do bem à adquirente – Súmula 160 deste Tribunal – Irrelevância da data da expedição do "habite-se" – Responsabilidade da ré pelos danos sofridos em decorrência do atraso reconhecida – Lucros cessantes presumidos – Quantia fixada em 0,5% (meio por cento) do preço pactuado por mês de atraso, de acordo com orientação desta Câmara – Dano moral – Atraso de mais de dois anos intolerável - Longo tempo de espera, mesmo para quem compra um imóvel na planta, que presumivelmente gera grande frustração aos adquirentes – Indenização devida – Valor fixado em R\$ 20 mil reais – Montante que atinge as finalidades compensatória e pedagógica da condenação – Comissão de corretagem e taxa de assistência técnico-imobiliária – Legitimidade da ré, construtora, reconhecida – Cobrança, no entanto, prescrita – Prazo trienal – Entendimentos firmados pelo C. STJ em recurso representativo de repetitivos – Correção monetária – Atualização pelo INCC que deve ocorrer somente no período de obras (contabilizado o prazo de tolerância de 180 dias) – Atualização monetária, após o escoamento do prazo de carência, deve se dar pelo índice contratualmente eleito para correção no período posterior à finalização das obras, no caso, o IPCA – Juros compensatórios incidentes anteriormente à entrega das chaves – Possibilidade reconhecida pelo STJ em regime de embargos de divergência em recurso repetitivo (EResp. 670.117/PB) – Abusividade de sua cobrança, no entanto, no período de atraso das obras – Devida a devolução, dos montantes indevidamente pagos pelos adquirentes a tais título – Recurso parcialmente provido." (Apelação nº 1099244-85.2014.8.26.0100 – Relator Desembargador Rui Cascaldi – Julgado em 13/07/2017)

Nem se argumente com o Teor do Tema 970 do C. STJ ("A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes"). Atente-se que não houve exigência de cláusula penal moratória, e não lograram as apelantes comprovar eventual pagamento, mas apenas de lucros cessantes, razão pela qual não há vício a impor reforma do capítulo.

Por fim, igualmente adequado o afastamento dos

juros de obra, comportando a sentença integral confirmação do decidido.

Não há qualquer ilegalidade. Isso porque, independentemente de ser a instituição financeira a credora dos juros de obra, a causa de pedir invocada pelo autor em relação a tal pretensão, foi a de que houve atraso por parte das rés na entrega do lote.

A propósito, confira-se a jurisprudência deste E.

TJSP:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. AÇÃO COM PRECEITOS CONDENATÓRIOS ENVOLVENDO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Recurso contra decisão interlocutória que revoga pedido de tutela de urgência reformada e posterior decisão que reconhece a incompetência da Justiça Comum. Possibilidade de conhecimento de agravo de instrumento que ataca múltiplas decisões interlocutórias. Jurisprudência do STJ. Competência. Em demanda fundada na ilegalidade da cobrança de "juros de obra" e em atraso na entrega do empreendimento por culpa da construtora, é competente a Justiça Comum, ainda que o financiamento tenha sido contratado com a Caixa Econômica Federal, já que esta atua apenas como ente financiador e o atraso se deu por responsabilidade da construtora. Precedentes deste Egrégio Tribunal. Cobrança pelos "juros de obra". Inviabilidade. Controvérsia enfrentada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo nº 966. Ademais, 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. Tutela de urgência deferida. RECURSO PROVIDO.” (Agravo de Instrumento nº 2280694-06.2021.8.26.0000, 27ª Câmara de Direito Privado, relator Desembargador ALFREDO ATTÍE, julgado em 24/2/2022).

O Tema Repetitivo 996 do E. STJ, em sua tese

1.3, estabeleceu 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.”

Em igual entender, a Colenda Turma Especial de

Direito Privado 1 julgou o incidente de resolução de demanda repetitiva (IRDR) nº 0023203-35.2016.8.26.0000, sob Tema 4, em processo de relatoria do Desembargador FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO, o qual restou sedimentado que a ilicitude do repasse dos juros de obra apenas se caracteriza após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves:

“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.”

Assim, é imperiosa a devolução dos valores a tal título, como bem reconhecido na sentença, restando mantida.

Por fim, com a entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, que modificou o Código Civil (CC), torna-se necessário regulamentar os juros de mora e a correção monetária com base no Direito intertemporal.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao interpretar o Código Civil de 2002, determinou que a nova lei tem aplicação imediata, devendo ser aplicada de ofício, conforme o REsp 1.112.746/DF (Tema 176). Trata-se de matéria de ordem pública e processual, devendo-se seguir o regime anterior até a vigência da nova lei, momento em que passa a vigorar o novo regime, em observância ao art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB) e aos precedentes do Excelso Supremo Tribunal Federal (STF) (Tema 810, RE 870.947; Tema 1170, RE 1.317.982).

Como os juros moratórios incidem mensalmente, a nova lei aplica-se a partir de sua entrada em vigor, sem ferir a coisa

julgada material. Tanto a correção monetária quanto a taxa legal dos juros deverá seguir o estabelecido pelas partes, conforme cláusula 4.4 (fls. 38) e cláusula 5.6 (fls. 55), em atenção ao estabelecido no art. 406, do CC, e ao art. 389, parágrafo único, do CC, conforme a Lei nº 14.905/2024.

Ante todo o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso das rés, **com determinação**. Levando em conta o trabalho adicional em grau recursal, em atenção ao previsto no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil (CPC), majoro os honorários advocatícios fixados em sentença para R\$ 1.500,00.

Assinatura Eletrônica

ADILSON DE ARAUJO
Relator