



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404585

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2355054-04.2024.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que é agravante ADMA DE SANTANA ANDRADE, são agravados HM 39 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2355054-04.2024.8.26.0000

COMARCA: PRAIA GRANDE

AGRAVANTE: ADMA DE SANTANA ANDRADE

**AGRAVADAS: HM 39 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E HM
ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A**

VOTO Nº 54.722

TUTELA DE EVIDÊNCIA – Compromisso de compra e venda – Pretendia suspensão da exigibilidade das parcelas de juros de obra/taxas de construção/taxas de evolução de obra, bem como a substituição do índice INCC pelo IPCA – Desnecessidade de demonstração do perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo 311, do CPC – Verbas impugnadas que não podem ser exigidas, se ultrapassado o prazo de tolerância para entrega da obra, como fixado no julgamento do Tema 996, pelo Superior Tribunal de Justiça – Presença dos requisitos previstos no artigo 311, II, do CPC – Agravo de instrumento provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, nos autos da ação de reparação de danos materiais e morais derivada de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, indeferiu a tutela de evidência pleiteada na inicial, visando à suspensão da exigibilidade das parcelas de juros de obra/taxas de construção/taxas de evolução de obra, bem como a substituição do índice INCC pelo IPCA, quando mais favorável ao consumidor.

Sustenta a agravante, em síntese, que a análise da tutela da evidência independe da demonstração de dano ou de instauração

do contraditório, nos termos do artigo 311, inciso II, do Código de Processo Civil. Alega que o Tema 996, do Superior Tribunal de Justiça, é aplicável ao caso vertente. Assevera ter restado demonstrada a probabilidade do direito descrito na petição inicial, uma vez que a celebração do contrato de compra e venda de imóvel e o decurso do prazo para entrega do bem foram devidamente comprovados. Afirma que a entrega das chaves estava prevista para final do mês de junho de 2024, já considerada a carência de 180 dias, a teor do item VII, do instrumento particular de venda e compra celebrado entre as partes, de modo que necessário se faz o recálculo das parcelas, excluídos os juros de obra e substituído o índice INCC pelo IPCA. Por tais motivos, requer a antecipação dos efeitos da tutela recursal e, ao final, pugna pelo provimento do recurso.

O pedido de antecipação da tutela recursal foi indeferido.

As agravadas apresentaram contraminuta.

É o relatório.

O agravo merece provimento.

Observa-se, inicialmente, que a tese da agravante é de que se cuida de tutela de evidência e não de urgência, bem assim que no caso da tutela de evidência, conforme o artigo 311, do CPC, não se exige a demonstração do perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo.

Segue que a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, especialmente no julgamento do Tema 996, firmou o entendimento de que "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".

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ.

PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 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 do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

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.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019.)

No caso dos autos, está suficientemente demonstrado que a entrega do imóvel não ocorreu dentro do prazo contratualmente estipulado, previsto para o final de junho de 2024, já considerado o prazo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tolerância de 180 dias, a teor do item VII, do instrumento contratual (fls. 36/37 dos autos principais), configurando inadimplemento da incorporadora.

Logo, presentes os requisitos do art. 311, inciso II, do Código de Processo Civil, o recurso deve ser provido.

Dessa forma, impõe-se a suspensão da exigibilidade das parcelas referentes a juros de obra/taxa de evolução de obra, bem como a substituição do índice INCC pelo IPCA, sempre que este for mais favorável ao consumidor, desde o termo final ajustado para entrega da obra, incluído o prazo de tolerância. Tal medida visa minimizar os prejuízos suportados pela parte agravante, que já se encontra onerada pelo inadimplemento contratual da parte agravada.

Isto posto, voto pelo provimento do agravo de instrumento, para o fim de conceder a tutela da evidência e determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas de juros de obra/taxa de construção/taxa de evolução de obra, bem como a substituição do índice INCC pelo IPCA, a partir do termo final ajustado para entrega da obra, incluído o prazo de tolerância.

SÁ DUARTE

Relator