



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

Registro: 2025.0000437968

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2046792-07.2025.8.26.0000, da Comarca de Indaiatuba, em que são agravantes VIC ENGENHARIA S/A e VILLA VIC INDAIATUBA CONDOMINIO PISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, são agravados TIAGO DE SOUZA PESSOA e MIRIANI GASPAR MARCHELO PESSOA.

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 Exmos. Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 6 de maio de 2025

ROSANGELA TELLES

RELATORA

Assinatura Eletrônica



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

VOTO Nº: 32711

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2046792-07.2025.8.26.0000

AGRAVANTES: VIC ENGENHARIA S/A E VILLA VIC INDAIATUBA
CONDOMINIO PISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVADOS: TIAGO DE SOUZA PESSOA E MIRIANI GASPAR MARCHELO
PESSOA

COMARCA: INDAIATUBA

JUIZ: ALEXANDRE YURI KIATAQUI

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. TUTELA PROVISÓRIA. *Pedido formulado pelos agravados visando obrigar as rés ao pagamento dos juros de obra diretamente à Caixa Econômica Federal e, ainda, se abstenham de negativação do nome dos adquirentes. Tutela deferida. Insurgência das rés.*
PROBABILIDADE DO DIREITO. *Inexigibilidade dos juros de obra no período de mora da construtora e após a entrega das chaves.*
PERIGO DE DANO. *Demora que poderá acarretar aumento da parcela financiada e possível inserção do nome dos agravados nos cadastros de proteção do crédito.*
IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. *Alegação das agravantes de que a alteração do pagador da taxa de evolução de obra apenas pode ser efetivada pela instituição financeira. Plausibilidade. Determinação de expedição de ofício à Caixa Econômica Federal para que a instituição suspenda a cobrança dos valores referentes aos juros de obra dos clientes, realizando a cobrança diretamente das agravantes.*
RECURSO NÃO PROVIDO, com determinação.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r.



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

decisão copiada a fls. 156/158 que, em ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais e indenizatória por danos materiais, deferiu o pedido liminar e determinou que as rés, ora agravantes, efetuem o pagamento dos "juros de obra" diretamente à Caixa Econômica Federal até a entrega definitiva da obra e o início do pagamento do financiamento, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por cada pagamento não efetuado, bem como para se absterem de negativar o nome dos autores, sob pena de R\$ 10.000,00, por cada negatificação.

Sustentam as agravantes, em síntese, que o cumprimento da tutela por elas é impossível, pois somente a Caixa Econômica Federal, como instituição financeira responsável pelo financiamento, possui gerência e administração sobre a taxa de obra, de modo que apenas ela pode suspender a cobrança e/ou alterar o pagador, na figura de efetiva controladora. O cumprimento da tutela somente seria possível pela própria CEF se a instituição tivesse sido incluída no polo passivo da demanda de origem. As agravantes participaram do contrato de financiamento como fiadoras, razão pela qual somente na hipótese de inadimplência dos compradores que o débito é efetivado da conta bancária da Construtora. Não há que se falar em atraso na entrega do imóvel, pois houve designação de reunião que deliberou e aprovou novo cronograma das obras, alterando os prazos contratuais anteriormente estabelecidos. As objeções deverão ser analisadas pelo juízo singular, sendo essa uma das razões para a revogação da tutela deferida, eis que eventual atraso somente poderá ser constatado após dilação probatória. Assim, requereram a revogação da liminar deferida, diante da impossibilidade de cumprimento pelas agravantes. Alternativamente, requereram seja determinada a expedição de ofício à Caixa Econômica Federal, para que a instituição suspenda as cobranças dos valores referentes aos juros de obra dos clientes e proceda a cobrança diretamente das agravantes. Buscam a concessão da tutela recursal.

Recurso regularmente processado, com a concessão parcial da tutela pleiteada, apenas para que seja determinada a expedição de ofício à Caixa Econômica Federal para que a instituição suspenda a cobrança dos valores



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

referentes aos juros de obra dos clientes (fls. 163/164).

Apresentação de contraminuta a fls. 170/176.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 166).

É o relatório.

Em janeiro de 2022, os autores TIAGO DE SOUZA PESSOA e MIRIANI GASPAR MARCHELO PESSOA, ora agravados, celebraram “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda” com as rés, ora agravantes, para aquisição da Unidade 102 – Bloco 36, do Empreendimento Villa Vic Pisa, pelo valor ajustado de R\$ 220.000,00. O prazo para a conclusão da obra era de *“24 (vinte e quatro) meses após fechamento da demanda mínima desta fase”* (fls. 75), com tolerância de 6 meses.

Desta forma, alegam que a conclusão das obras estava prevista para julho de 2024. Ocorre que, tal prazo não foi cumprido pela construtora.

Daí se extraiu a fundamentação para o ajuizamento, em dezembro de 2024, da ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais e indenizatória por danos materiais, afirmando que a cláusula que estipulou o prazo para a conclusão das obras tornou indefinida a data da entrega do imóvel (Tema Repetitivo 996 do STJ), colocando os consumidores em desvantagem exagerada.

Pleitearam o deferimento de medida liminar, antecipando-se parcialmente a tutela pleiteada, para que se imponha a obrigação de fazer às rés consistente em realizar todos os pagamentos dos “juros de obra” diretamente à CEF, até a entrega definitiva da obra e o início do pagamento do financiamento, abstendo-se, ainda, de fazer qualquer repasse dos valores pagos aos autores e, sobretudo, de negativar os seus nomes em razão de tais pagamentos, sob pena



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

de multa diária.

O D. Magistrado *a quo* deferiu a tutela antecipada e determinou que as rés, ora agravantes, efetuem o pagamento dos "juros de obra" diretamente à Caixa Econômica Federal até a entrega definitiva do empreendimento e o início do pagamento do financiamento, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por cada pagamento não efetuado, bem como para se absterem de negativar o nome dos autores, sob pena de R\$ 10.000,00, por cada negativação, o que deu azo à interposição do presente recurso.

Com efeito, neste momento deve-se analisar apenas a existência ou não dos requisitos legais para a concessão da tutela provisória, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que depende da observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

Os juros contratuais da fase de obra são os encargos cobrados pela instituição financeira durante a construção do empreendimento, objetivando a remuneração do capital liberado para a incorporadora e/ou construtora, até que a unidade seja entregue e o mutuário inicie o pagamento do financiamento.

In casu, a probabilidade do direito dos autores, ora agravados, tem supedâneo na jurisprudência desta E. Corte de Justiça, que entende que os juros de obra não são devidos no período de mora da construtora e após a entrega das chaves.

Nesse sentido, pertinente citar a tese firmada pelo E. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 1.729.593/SP, representativo da controvérsia (Tema Repetitivo 996), 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"*.



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

In casu, conforme relatado, o prazo para a conclusão da obra era de “24 (vinte e quatro) meses após fechamento da demanda mínima desta fase” (fls. 75), com tolerância de 6 meses.

O contrato foi celebrado em janeiro de 2022, de forma que a conclusão das obras estava prevista para janeiro de 2024, com **tolerância até julho de 2024**. Ao menos em sede de cognição sumária, extrai-se que referido prazo não foi cumprido pela construtora.

O perigo de dano, por sua vez, resta evidenciado pelo aumento do valor da parcela financiada, em razão da cumulação dos encargos, bem como pela possível inserção do nome dos agravados nos cadastros de proteção do crédito.

Ademais, observa-se não haver perigo de irreversibilidade, uma vez que, caso o pedido seja julgado improcedente em sede de cognição exauriente, as agravantes poderão proceder à cobrança dos valores impugnados.

Por outro lado, as agravantes alegam que o cumprimento da tutela por elas é impossível, haja vista que somente a Caixa Econômica Federal, como instituição financeira responsável pelo financiamento concedido aos agravados, possui gerência e administração sobre a taxa de obra, de modo que apenas ela pode suspender a cobrança e/ou alterar os pagadores do encargo, na figura de efetiva controladora. Requereram, assim, a revogação da liminar concedida. Alternativamente, pugnaram pela expedição de ofício à Caixa Econômica Federal, para que a instituição financeira suspenda as cobranças dos valores referentes aos juros de obra dos clientes e proceda a cobrança diretamente das agravantes.

Com efeito, entendo que a alegação das agravantes de que a alteração do pagador da taxa de evolução de obra apenas pode ser efetivada pela CEF é plausível.



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

Por essa razão, inclusive, foi determinada a expedição de ofício à Caixa Econômica Federal, para que a instituição suspendesse a cobrança dos valores referentes aos juros de obra dos clientes, por ora (fls. 163/164).

Não obstante, em sede de contraminuta, os agravados afirmaram que não visam suspender os pagamentos dos juros de obra, mas sim obrigar às rés, ora agravantes, que se responsabilizem por eles no período de atraso, que se deu pelo ilícito contratual praticado pelas próprias construtoras.

Nesse sentido, entendo ser o caso de se determinar a expedição de ofício à Caixa Econômica Federal, para que a instituição suspenda a cobrança dos valores referentes aos juros de obra dos clientes **e proceda a cobrança diretamente das agravantes**, conforme expressamente requerido pelas próprias agravantes em suas razões recursais (fls. 12).

Por fim, cumpre ressaltar que, a despeito do acolhimento do pedido subsidiário formulado pelas agravantes, não se trata de hipótese de parcial provimento do recurso, haja vista que a liminar que determinou às rés que efetuem o pagamento dos "juros de obra" diretamente à Caixa Econômica Federal até a entrega definitiva da obra e o início do pagamento do financiamento permaneceu incólume.

Alerto ser desnecessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, **com determinação**.

ROSANGELA TELLES

Relatora