



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000449877

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2128929-46.2025.8.26.0000, da Comarca de Salto, em que são agravantes MARCOS AURÉLIO ANTUNES DE SOUZA SAMPAIO e ERMINDA RODRIGUES DE LELES, é agravado BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente), MENDES PEREIRA E ELÓI ESTEVÃO TROLY.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

ACHILE ALESINA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 36.943

AG. DE INST. : 2128929-46.2025.8.26.0000

COMARCA : Foro de Salto - 2ª Vara Cível

AGTE. : Marcos Aurélio Antunes de Souza Sampaio e outro

AGDA. : Banco do Brasil S/A

Ementa: Direito processual civil. Agravo de instrumento. Indeferimento de tutela provisória. Cobrança de juros de obra. Ausência de verossimilhança e de risco de dano. Recurso não provido.

I. Caso em exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência em ação declaratória de inexistência de débito cumulada com indenização por danos morais, proposta para suspender a exigibilidade dos chamados “juros de obra” cobrados por instituição financeira, após finalização da construção de imóvel.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se estariam presentes os requisitos legais para concessão da tutela provisória para suspender a cobrança dos “juros de obra”, com base no Tema 996 do STJ.

III. Razões de decidir

3. A concessão de tutela de urgência exige a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano (CPC/2015, art. 300), o que não se verifica no caso concreto.

4. A parte agravante não comprovou de forma inequívoca a cobrança de juros de obra após a data contratualmente prevista para entrega do imóvel, tampouco demonstrou o valor exato supostamente indevido.

5. Ainda que aplicável o entendimento do STJ (Tema 996), não se pode presumir a cobrança irregular sem prova clara do encargo e sua exigibilidade contratual.

IV. Dispositivo e tese

6. Agravo de não provido.

Tese de julgamento:

"1. A suspensão da cobrança de supostos juros de obra exige prova inequívoca da sua existência, exigibilidade e vinculação contratual.

2. A simples alegação de conclusão da obra e de cobrança indevida, sem indicação do valor exato e comprovação documental da exigência, não autoriza o deferimento da tutela provisória."

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 300.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.729.593/SP (Tema 996), Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 11.09.2019.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento contra a r. decisão de fls. 97/98 dos autos principais, proferida pela MMa. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Salto, Dra. Beatriz Staube de Almeida Prado Costa, que indeferiu a tutela provisória requerida pela agravante que visava a na suspensão da exigibilidade das parcelas de “juros de obra” vencidas e vincendas.

Busca a recorrente a reforma da r. decisão hostilizada.

Recurso regularmente processado e não respondido à mingua de citação.

É o relatório.

Trata-se de “ação declaratória de inexigibilidade e inexistência de débito com pedido de tutela de urgência e indenização por danos morais” ajuizada pelos agravantes em face da agravada, alegando em síntese que realizou a compra de um bem imóvel, junto a construtora e o banco participou como credor hipotecário.

A entrega do imóvel estava prevista para 13/06/2017, no entanto, a empresa não cumpriu com os prazos para entrega da construção, o que levou os adquirentes a destituí-la da condição de incorporadora na data de 14/12/2017; que, a finalização das obras foi realizada pelos próprios adquirentes, com a consequente expedição do Habite-se pela Prefeitura em 09/11/2022; que, apesar de a obra financiada já ter sido finalizada, a instituição Ré continua cobrando os juros de obra dos Requerentes. Pretendem a concessão de tutela para ser suspensa a exigibilidade dos juros de obra.

A r. decisão agravada indeferiu a tutela pretendida, nos seguintes termos:

“Vistos.

Em análise ao pedido de tutela antecipada, não entendo presentes, ao menos, por ora, os elementos suficientes para a sua concessão, notadamente a prova inequívoca da verossimilhança da alegação, uma vez que, considerando a matéria questionada na petição inicial e os elementos presentes nos autos, nitidamente, há necessidade de maior dilação probatória, o que inviabiliza, por ora, constatar a probabilidade do direito alegado, nem constato prejuízo da medida caso seja concedida apenas ao final.

Além disso, ausente a comprovação da notificação da requerida acerca do descumprimento do contrato firmado, eis que pressuposto processual indispensável para efetiva constituição em mora da parte devedora.

Entendo imprescindível o contraditório, para formação da relação processual.

Assim, indefiro o pedido, ressaltando a possibilidade de rever tal posição a posteriori, ou seja, em momento seguinte ao da contestação, quando então este juízo disporá de maiores elementos que permitam formar juízo seguro acerca do alegado.

Deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação.

Cite-se e intime-se a parte ré, via "Portal Eletrônico", se não for possível, expeça-se carta ou mandado, para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do Código de Processo Civil fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do mesmo estatuto legal.

Por se tratar, inequivocamente, de relação de consumo, havendo flagrante desproporção entre o autor e seu adversário, determino a inversão do ônus da prova, nos termos do artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

Concedo a gratuidade processual. Anote-se.

Servirá a presente decisão, como CARTA / MANDADO, nos termos do Comunicado CG nº 174/2009. Cumpra-se na forma e sob as penas da lei."

Insurge-se a agravante contra esta decisão.

Em suas razões sustenta em síntese que está demonstrado que a obra já fora concluída e que os juros de obra não mais se justificam; que, a documentação juntada comprova o encerramento da obra e a irregularidade da cobrança; que, o STJ fixou entendimento conforme TEMA 996, que a cobrança de juros de obra após o prazo de entrega do imóvel é indevida.

Discorre sobre a possibilidade de concessão da tutela de urgência pretendida diante do preenchimento dos requisitos do artigo 300 do CPC, bem como pela aplicação do Tema 996 do STJ.

Requer a reforma.

O recurso não comporta provimento.

De início, cumpre assinalar o cabimento do recurso, ante o permissivo do artigo 1015, inciso I, do Código de Processo Civil de 2015.

Com efeito, a norma do art. 300 do Código de Processo Civil/2015 reclama para deferimento de antecipação de tutela que haja elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Confira-se:

“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.”

É necessário que a parte autora comprove a existência da plausibilidade do direito por ele invocado (*fumus boni iuris*) e o risco iminente de sofrer prejuízo em relação à satisfação de seu crédito (*periculum in mora*), o que não ocorreu *“in casu”*.

Deve, também, haver indícios de risco ao resultado útil do processo ou risco de dano, além da prova do direito.

No caso em exame, não cuidou a parte autora agravante demonstrar, em concreto, que há efetivo risco de dano grave ou difícil reparação, nem ao menos de probabilidade do direito alegado.

Isso porque, não se nega efetivamente o entendimento sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça através do Tema Repetitivo nº 996 julgado em 11 de setembro de 2019 pelo STJ no REsp nº 1.729.593/SP, relatado pelo Ministro Marco Aurélio Bellizze, que adotou a solução preconizada por este Tribunal no IRDR nº 0023203-35.2016: *“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”*.

Entretanto, na hipótese vertente, não há efetivamente previsão contratual expressa no contrato de cobrança dos “juros de obra”, apenas sinal de R\$ 100.000,00; cinco parcelas de R\$ 10.000,00 e R\$ 150.000,00, que serão pagos em parcela única por meio do financiamento bancário. Em adendo (fls. 39/41), fixou-se o preço da aquisição do imóvel

(R\$ 300.000,00), com a existência de R\$ 40.000,00 em aberto com acréscimo de R\$ 60.000,00 referente ao adendo, em quatro parcelas de R\$ 25.000,00; Em segundo adendo (fls. 42/46), restou pactuado a forma de pagamento do saldo final de R\$ 50.000,00, com o parágrafo único fixado: Fica estabelecido que os valores acima descritos serão devidos sem nenhum acréscimo de juros ou correção monetária.

Constata-se que a parte autora demonstra uma tabela às fls. 50/61 dos autos principais relativo ao Cronograma de Reposição do Financiamento, com amortização dos juros, encargo/mês e saldo devedor. No entanto, não há possibilidade de se verificar que se trata de “Juros de obra”.

Sem especificação do valor exigido a título de “juros de obra”, não é possível a suspensão da cobrança das parcelas previstas no contrato. Ainda que embutidos os “juros de obra” no preço do imóvel, não seria viável a suspensão da cobrança, eis que inviável a decomposição do preço. Portanto, era imprescindível a comprovação do exato valor exigido a título de “juros de obra”, o que aqui não ocorreu.

Dessa forma, resta evidente a impossibilidade de se acolher a pretensão da recorrente, em cognição sumária, sendo certo que tal questão depende da ampla defesa e do contraditório.

Nesse contexto, em *prima facie*, não se vislumbra a comprovação de que os fatos efetivamente ocorreram nos termos que narrados na inicial, não havendo elemento concreto da probabilidade do direito, o que afasta, ao menos neste momento, a concessão da tutela pretendida.

Enfim, não estão presentes os pressupostos do art. 300 do CPC, pois a parte agravante não tem em seu favor nem a plausibilidade do direito e nem risco de dano, visto que não demonstrado efetivamente a especificação de valores quanto aos “juros de obra”, conforme alegado.

Assim, da narrativa dos fatos na inicial não se evidenciou, qualquer perigo de dano.

Verifica-se, portanto, que a pretensão da autora

consubstanciada em tutela de urgência antecipada enseja a comprovação do “periculum in mora” e o “fumus boni iuris”, o que não restou preenchido, conforme fundamentações acima expostas.

A propósito:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – “AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INEXIGIBILIDADE DE JUROS DE OBRA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA” – TUTELA DE URGÊNCIA – Decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado pelo autor, ora agravante, que objetivava a suspensão dos juros de obra, juros compensatórios cobrados após a entrega das chaves, isto é, Agosto de 2022 (prazo final para a entrega do imóvel), referentes ao contrato discutido nestes autos - Alegação de atraso na entrega do imóvel e continuidade da cobrança de juros de obra – Não ficaram evidenciados, de plano, elementos que demonstrem a probabilidade do direito do autor, ora agravante, de modo a justificar a antecipação da tutela pretendida, com base no artigo 300, do CPC – Questões que dependem de dilação probatória acerca da data de início e término do prazo para entrega do empreendimento e, ainda, pela validade, ou não, da cláusula n. 7.1 inquinada de nula - Descabida a tutela de urgência pretendida - Decisão de indeferimento mantida – RECURSO IMPROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2133837-20.2023.8.26.0000; Relator (a): Plínio Novaes de Andrade Júnior; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2024; Data de Registro: 08/04/2024) (g.n.).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INEXIGIBILIDADE DE JUROS DE OBRA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. ART. 300, “CAPUT”, DO CPC. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS. Insurgência da autora contra a decisão que indeferiu a concessão da tutela provisória de urgência requerida, por intermédio da qual pretende que a parte ré seja compelida a arcar com os “juros de obras” vincendos, ou a suspensão da exigibilidade, em razão do atraso na entrega do imóvel objeto da avença firmada entre as partes. Não acolhimento. Não preenchimento dos requisitos exigidos pelo art. 300, “caput”, do CPC. Necessidade de dilação probatória. Controvérsia a respeito da existência de efetivo inadimplemento contratual. Análise preambular do feito não é capaz de evidenciar subsunção do caso vertente às teses fixadas no âmbito do Tema 996/STJ. Perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo não demonstrado. Precedentes. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2293403-05.2023.8.26.0000; Relator (a): Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2024; Data de Registro: 14/03/2024) (g.n.).

“Agravo de Instrumento. Compromisso de compra e venda de imóvel. Atraso na entrega. Tutela provisória deferida para adoção do

IPCA, em substituição do INCC, a partir da data em que a obra deveria ter sido concluída. Agravo do Autor pleiteando a suspensão da cobrança do valor relativo aos "juros de obra". Impossibilidade no caso, eis que não demonstrada a exigência deste encargo, anotando-se a inviabilidade de decomposição do preço do imóvel para verificação do valor dos "juros de obra". Ampliação da tutela provisória desautorizada. Recurso desprovido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2202536-34.2021.8.26.0000; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2021; Data de Registro: 17/09/2021) (g.n.).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA – Contrato de compra e venda de bem imóvel – Alegação de atraso na entrega das chaves – Pleito de tutela provisória de urgência consistente na suspensão da cobrança de "juros de obra" – Requisitos para a antecipação da tutela, elencados pelo art. 300 do Código de Processo Civil, não preenchidos – Verossimilhança não aferível de plano – Tampouco comprovado o requisito da urgência – Negado provimento." (TJSP; Agravo de Instrumento 2171684-61.2020.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/08/2020; Data de Registro: 13/08/2020) (g.n.).

Dessa forma, por medida de razoabilidade, necessário que se aguarde a citação, com o devido contraditório e, se for o caso, após será possível a reanálise do pedido de concessão da tutela pretendida.

Dessa forma, deve ser mantida a r. decisão agravada, por suas próprias razões e fundamentos.

Diante do exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

ACHILE ALESINA

Relator