

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1018055-28.2023.8.26.0405/50001, da Comarca de Osasco, em que são agravantes KM 18 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA e EKKO GROUP INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA, são agravados SANDRO ROBERTO ANTAS PEREIRA e GRAZIELLI FONTES ANTAS PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Câmara Especial de Presidentes 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 FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE) E TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 28 de março de 2025.

HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO)
Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

VOTO Nº: 67548

Agravo Interno Cível Nº: 1018055-28.2023.8.26.0405/50001

COMARCA: Osasco

Agravantes: Km 18 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda e Ekko Group

Incorporacoes e Participacoes Ltda

Agravados: Sandro Roberto Antas Pereira e Grazielli Fontes Antas Pereira

Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM O TEMA 996 DO E. STJ. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo Interno contra decisão que negou seguimento a Recurso Especial, que versa sobre questões relacionadas ao descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Aplicação do regime de recursos repetitivos ao caso concreto.

III. RAZÃO DE DECIDIR

3. Ao julgar o tema 996, o E. STJ assim decidiu: “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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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”.

4. Acórdão em consonância com o entendimento firmado sob o regime dos recursos repetitivos, ao decidir acerca das consequências decorrentes do atraso na entrega do bem, ante as peculiaridades do caso concreto.

5. Agravo que não trouxe elementos aptos à reforma da decisão.

IV. DISPOSITIVO

6. Agravo Interno a que se nega provimento.

Trata-se de **Agravo Interno Cível** interposto por Km 18 Empreendimento Imobiliário Spe Ltda e outro contra decisão que, em demanda indenizatória, **NEGOU SEGUIMENTO a Recurso Especial**, pois o V. Acórdão recorrido observou as orientações estabelecidas no E. Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.729.593/SP, julgado sob o regime dos recursos repetitivos. Alegam distinção em relação ao tema 996, que diz respeito apenas a contratos firmados sob o Programa Minha Casa Minha Vida e por haver, no caso em comento, prazo determinado para a entrega do bem, sujeito à tolerância de 180 dias. Consignam não haver discussão quanto aos lucros cessantes, uma vez que o pedido indenizatório exsurge de cláusula contratual estabelecida entre as partes. Pretendem a incidência de excludente de responsabilidade, nos termos do art. 393 do CC.

É O RELATÓRIO.

Anote-se, inicialmente, que o Agravo Interno está



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

sujeito à competência da Câmara Especial de Presidentes, nos termos do art. 33-A do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, incluído pelo Assento Regimental nº 565/2017.

O recurso apenas comportará provimento se o recorrente demonstrar que, por ausência de similitude fática, a tese firmada no E. Superior Tribunal de Justiça sob o regime dos recursos repetitivos não se aplica ao caso concreto (*distinguishing*). Neste sentido, o REsp nº 1.885.384/RJ, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, DJe de 24.5.2021, e o AgInt no RE no AgRg nos EREsp nº 1.039.364/ES, Rel. Min. **Laurita Vaz**, Corte Especial, DJe de 6.2.2018.

E este não é o caso dos autos.

A identidade fática e jurídica entre o V. Acórdão objeto do inconformismo especial e o paradigma apontado na decisão recorrida é evidente.

Com efeito, julgado o Recurso Especial nº 1.729.593/SP (tema 996), sob o regime dos recursos repetitivos, o E. Superior Tribunal de Justiça decidiu que, nos compromissos de compra e venda de imóvel na planta firmados através do Programa Minha Casa, Minha Vida, os seguintes parâmetros deverão ser observados para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3: ““1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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.”. Confira-se a fls. 423/426.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 366/372) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao manter a parte da r. sentença de primeiro grau que concluiu pela condenação ao pagamento de lucros cessantes, fixados conforme previsão contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel.

Confira-se trecho do V. Acórdão: “*Assim, comprovada a mora da apelante, de rigor a rescisão contratual por culpa desta, com a incidência de lucros cessantes, ou seja, de ressarcimento dos prejuízos materiais causados. Aplica-se ao caso o teor do enunciado na Súmula 162 deste Tribunal: '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. (...) O pagamento de lucros cessantes sobre o valor efetivamente pago à incorporadora, consoante a cláusula contratual, deverá compreender o período do atraso, ou seja, do término do prazo de tolerância (01/11/2022) até a data da entrega das chaves (27/04/2023).’*” (fls. 370).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

repetitivos.

A despeito de o caso concreto não se referir a contrato firmado sob o programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) nas faixas 1,5 (um e meio), 2 (dois) ou 3 (três), o E. Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que as teses repetitivas firmadas no tema supracitado são extensíveis a contratos fora do referido programa. Neste sentido: AgInt no REsp 2003066/PA, Rel. Min. **Nancy Andrighi**, Terceira Turma, DJe de 31.5.2023; AgInt no REsp 1975781/SP, Rel. Min. **Raul Araújo**, Quarta Turma, DJe de 28.2.2023; AgInt no REsp 2000677/SP, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, DJe de 18.8.2022; AgInt no REsp 1895378/SP, Rel. Min. **Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, DJe de 8.10.2021; AgInt no REsp 1924471/SP, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, DJe de 7.6.2021; AgInt no REsp 1923835/SP, Rel. Min. **Luis Felipe Salomão**, Quarta Turma, DJe de 27.5.2021; AgInt no REsp 1953733/SP, Rel. Min. **Marco Buzzi**, Quarta Turma, DJe de 24.3.2021; AgInt no REsp 1871402/SP, Rel. Min. **Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, DJe de 17.11.2020; REsp 2031710/SP, Rel. Min. **João Otávio de Noronha**, DJe de 8.11.2022; REsp 1955565/SP, Rel. Min. **Moura Ribeiro**, DJe de 1º.12.2021; e REsp 1883820/SP, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, DJe de 1º.12.2021.

Neste aspecto, a E. Corte Superior expressamente afastou a alegação de inaplicabilidade do tema repetitivo 996 a avenças não abrangidas pelo PMCMV, entendendo que, “ainda que o Tema 996 tenha tido como pano de fundo os contratos de compra e venda de imóveis firmado no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida, tal entendimento tem sido aplicado extensivamente, tendo em vista a mesma ratio decidendi, para outros casos de aquisição de unidades autônomas em construção em que há a mesma previsão abusiva de vinculação do prazo de entrega do imóvel à concessão de financiamento” (AgInt nos EDcl no AREsp 2087481/SP, Rel. Min. **Marco Buzzi**, Quarta Turma, DJe de 4.11.2022, g.n.).

De resto, as razões do recurso envolvendo a excludente de responsabilidade buscam a prevalência de tese já rejeitada no julgamento do paradigma repetitivo supramencionado. Nesse sentido: “Quanto à fundamentação relativa à negativa de prestação jurisdicional, do agravo igualmente não se pode conhecer, por ficar prejudicado. Isso porque a referida inadmissão é relativa ao exame de elementos sobre a correta aplicação do precedente firmado, notadamente sobre a compatibilidade de rito, cuja pretensão recursal de reforma não pode ser apreciada.” (AREsp nº 2043258/MG, Rel. Min. **Raul Araújo**, DJe de 31.3.2022, g.n.). No mesmo sentido: AgInt no AREsp nº 1929387/SP, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, DJe de 17.8.2022; AgInt no AREsp nº 2036404/SP, Rel. Min. **Raul Araújo**, Quarta Turma, DJe de 8.6.2022; AgInt no AREsp nº 1932969/PR, Rel. Min. 1.932.969/PR, Quarta Turma, DJe de 26.5.2022; AgInt no AREsp nº 2008628/ES, Rel. Min. **Marco Buzzi**, Quarta Turma, DJe de 13.5.2022; AgInt nos EDcl no AREsp nº 1926303/DF, Rel. Min. **Nancy Andrichi**, Terceira Turma, DJe de 9.12.2021; e AgInt no AREsp nº 1717595/BA, Rel. Min. **Ricardo Villas Boas Cueva**, Terceira Turma, DJe de 18.12.2020.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao
agravo.

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado