

Registro: 2025.0000304793

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1003686-97.2019.8.26.0363/50003, da Comarca de Mogi-Mirim, em que é agravante MORRO DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, são agravados ALDERIZA BERNARDES DA SILVA, ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL MORRO DO SOL e LUIZ ALBERTO NOGUEIRA.

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 agravo, na parte conhecida. 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: 67570

Agravo Interno Cível Nº: 1003686-97.2019.8.26.0363/50003

COMARCA: Mogi-Mirim

Agravante: Morro do Sol Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Agravados: Alderiza Bernardes da Silva, Associação dos Proprietários do

Loteamento Residencial Morro do Sol e Luiz Alberto Nogueira

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. RAZÕES RECURSAIS, NO MAIS, IMPERTINENTES A ESTA VIA RECURSAL. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.042 DO CPC. DESPROVIMENTO, NA PARTE CONHECIDA.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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”.

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.

6. Razões recursais, no mais, que desafiavam a interposição de Agravo em Recurso Especial.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo Interno a que se nega provimento, na parte conhecida.

Trata-se de **Agravo Interno Cível** interposto por Morro do Sol Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda contra decisão que, em demanda cominatória, **NEGOU SEGUIMENTO a Recurso Especial**, pois o V. Acórdão recorrido observou a orientação estabelecida no E. Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.729.593/SP, julgado sob o regime dos recursos repetitivos. Alega, em síntese, que a tese 1.1 do Tema 996 não se aplica ao caso em comento, pois o prazo de entrega da obra estava claramente estipulado no contrato e foi cumprido, sem que estivesse condicionado à concessão de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

financiamento ou a outro negócio jurídico. Aduz que o prazo para entrega foi respeitado, com o loteamento concluído em agosto de 2017, antes do prazo estipulado, permitindo aos adquirentes começarem suas construções. Assinala, por sua vez, que a tese 1.2, sobre lucros cessantes, também não é aplicável, pois não houve atraso na entrega e os agravados não provaram qualquer prejuízo financeiro ou danos concretos. Consigna, ademais, que o contrato não envolve o Programa Minha Casa, Minha Vida, o que afasta, desta forma, a aplicação das teses do Tema 996.

É O RELATÓRIO.

Anote-se, inicialmente, que o Agravo Interno está 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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, 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. 1045/1049.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 869/882) está em perfeita sintonia com a orientação superior (tema 996, item 2), ao concluir pela presunção da ocorrência de lucros cessantes, em razão do atraso na entrega do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Confira-se trecho do V. Acórdão: “*Os lucros cessantes também são devidos. Não há como se conceber que não houve atraso nas obras. Conforme conta do instrumento de compra e venda firmado entre as partes, existia um prazo de 24 meses para a finalização das obras, a partir da aprovação do empreendimento, em 19 de dezembro de 2015, com a consequente expedição do Termo de Vistoria e Conclusão de Obras (TVO) (p.79). Até a propositura da ação, em 06 de setembro de 2019, não havia sido realizada a entrega do TVO, tampouco estavam os autores na posse do lote.*” (fls. 878).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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 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, o inconformismo atinente à ausência de atraso desafiava a interposição de Agravo contra Decisão Denegatória de Recurso Especial na forma do art. 1.042 do Código de Processo Civil, desbordando, destarte, dos estreitos limites desta via recursal.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado