

Registro: 2025.0000349270

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1028243-81.2021.8.26.0007/50002, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes SABIA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, R004 SÃO MATEUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e CONSTRUTORA AUGUSTO VELLOSO S.A., é agravado TABITA MARIA OLIVEIRA.

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, 8 de abril 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: 69405

Agravo Interno Cível Nº: 1028243-81.2021.8.26.0007/50002

COMARCA: São Paulo

Agravantes: Sabia Residencial Empreendimentos Imobiliários S/A, R004 São Mateus Empreendimentos e Participações Ltda e Construtora Augusto Velloso S.a.

Agravado: Tabita Maria Oliveira

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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.

IV. DISPOSITIVO

6. Agravo Interno a que se nega provimento.

Trata-se de **Agravo Interno Cível** interposto por Sabia Residencial Empreendimentos Imobiliários S/A e outros, R004 São Mateus Empreendimentos e Participações Ltda contra decisão que, em demanda revisional cumulada com pedido de reparação por perdas e danos, **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. Alegam a validade da cláusula contratual, devidamente firmada entre as partes, que prevê o termo inicial de contagem do prazo para a entrega do imóvel a partir da assinatura do contrato de financiamento bancário, não havendo que se falar em atraso na entrega do bem e, consequentemente, na condenação ao pagamento de lucros cessantes, juros de obra e a restituição do saldo devedor com substituição do índice INCC. Consignam violação aos arts. 112, 113 e 402 do Código Civil.

É O RELATÓRIO.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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 AgInt no RE no AgRg nos EREsp nº 1.039.364/ES, Rel. Min. **Laurita Vaz**, Corte Especial, DJe de 6.2.2018, e o AgInt no RE no AgInt nos EDcl no RMS nº 48.747/DF, Rel. Min. **Humberto Martins**, Corte Especial, DJe de 19.6.2018.

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, 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: “1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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”. Confir-se a fls. 550/551.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 491/501) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir pela necessidade de estabelecimento de forma clara, expressa e inteligível, de prazo para a entrega do imóvel, ser devido o pagamento de indenização por lucros cessantes em razão da injusta privação do uso do bem, pela ilicitude do repasse de juros de obra durante o período da mora e, pela restituição do saldo devedor com substituição do índice INCC após o prazo de tolerância.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Confira-se trecho do V. Acórdão: “Assim, torna-se imperioso que o prazo para a conclusão das obras e entrega da unidade passe a ser contado da assinatura do instrumento de fls. 226/249, ou seja, a partir de 28 de junho de 2012. E, como o referido contrato dispunha de cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (cláusula 10.6.1), a qual está em conformidade com a Súmula 164 deste Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante, tem-se que o termo final para a entrega do bem seria setembro de 2014. Com isso, tendo em vista que o imóvel foi entregue apenas em janeiro de 2016, há de se observar a tese 1.2 do Tema Repetitivo 996 do E. STJ, que diz que: (...) Dessarte, sendo presumido o prejuízo da compradora, as apeladas devem ser condenadas ao pagamento de indenização por lucro cessante no importe de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato corrigido pela Tabela Prática deste TJSP, por mês de atraso, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, a partir da citação. No tocante aos juros de obra, o Tema Repetitivo 996 do E. STJ, em sua tese 1.3, dispõe que: (...) Isto posto, sabe-se que os juros contratuais de fase de obra, ou apenas juros de obra como são amplamente conhecidos, representam um encargo cobrado até a conclusão da obra, sendo certo que, na hipótese de atraso, como no presente caso, as vendedoras deverão ressarcir os valores pagos pela compradora a este título, desde o término do prazo de tolerância, até a data da efetiva entrega do bem, com correção monetária pela Tabela Prática deste TJSP, a partir de cada desembolso, e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação. (...) Depreende-se, portanto, que, entre os meses de outubro de 2014 e janeiro de 2016, o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) deverá ser substituído pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), salvo se este último for mais gravoso à apelante, situação esta que deverá ser observada por ocasião do cumprimento de sentença, devendo as



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

requeridas restituírem eventuais valores cobrados em excesso, com correção monetária pela Tabela Prática deste TJSP, a partir de cada desembolso, e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação." (fls. 495/497 e 499).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos repetitivos.

De resto, as razões do recurso envolvendo a violação aos arts. 112, 113 e 402 do CC 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. **Antonio Carlos Ferreira**, 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