

Registro: 2025.0000354911

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1018309-59.2023.8.26.0224/50000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante NOVA GRU RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., é agravado WELLINGTON DE SOUSA ARAUJO.

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, 9 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: 69415

Agravo Interno Cível Nº: 1018309-59.2023.8.26.0224/50000

COMARCA: Guarulhos

Agravante: Nova Gru Residencial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Agravado: Wellington de Sousa Araujo

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 Nova Gru Residencial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. contra decisão que, em demanda indenizatória, **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, a inaplicabilidade da tese repetitiva porque no caso em comento o contrato contém prazo de entrega da unidade, com informação adequada e eficiente.

É O RELATÓRIO.

Anote-se, inicialmente, que o Agravo Interno está sujeito à competência da Câmara Especial de Presidentes, nos termos do art. 33-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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; ”. Confira-se a fls. 434/438.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 355/378) 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.

Confira-se trecho do V. Acórdão: “*Depois, nem se procure socorro na previsão da cláusula 16.1 do compromisso, que estabeleceu prazo estimativo para a conclusão da obra condicionado à sorte do financiamento ('A previsão para a conclusão das obras de cada FASE do Empreendimento é de 36 (trinta e seis) meses contados da assinatura, pelo COMPRADOR, do Contrato de Financiamento'). E o que se previu também na cláusula III do quadro-resumo (fls. 31). (...) Mais ainda, se sabido que, conforme o caso, o financiamento depende da evolução e mesmo da ultimação da obra, abre-se à fornecedora a possibilidade de, por conduta sua, prorrogar termo que lhe é afeto, ademais frustrando a expectativa criada ao consumidor em relação ao prazo inicial que se estimou para entrega da unidade. (...) Destarte, abusivo o termo inicial estipulado, como definido pelo I. Magistrado, considerando-se, então, que a obra deveria ter sido entregue em até 180 dias a contar do termo*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

final indicado de forma expressa no quadro geral do contrato (30 de dezembro de 2021).” (fls. 360/362 e 367).

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

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

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado