

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1015551-46.2023.8.26.0309/50001, da Comarca de Jundiaí, em que são agravantes AL EMPREENDIMENTOS S/A, ALPHAVILLE JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e AL JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são agravados JOÃO FRANCISCO DE OLIVEIRA, CLAUDIA CRISTINA SCHLEDORN, MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. e ALPHAVILLE URBANISMO S/A.

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, 30 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: 69443

Agravo Interno Cível Nº: 1015551-46.2023.8.26.0309/50001

COMARCA: Jundiaí

Agravantes: AI Empreendimentos S/A, Alphaville Jundiaí Empreendimentos

Imobiliários Ltda. e AL Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravados: João Francisco de Oliveira, Claudia Cristina Schledorn, Macerata

Administração e Participação Ltda. e Alphaville Urbanismo S/A

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 assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma. 1.3 É ilícito



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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 Al Empreendimentos S/A e outros 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. Alegam ausência de similitude do caso concreto com aquele tratado no recurso repetitivo – tema 996. Aduzem a impossibilidade de indenização por lucros cessantes presumidos, por se tratar de lote de terreno não edificado. Apontam, ainda, contrariedade aos temas 971 e 970.

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: “1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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. 782/786.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 584/593) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao aplicar a multa contratual prevista para o caso de atraso na entrega da obra, considerando que a identificou como lucros cessantes pré-fixados.

Confira-se trecho do V. Acórdão: “No que diz respeito ao pedido de indenização por danos materiais, aqui consubstanciados nos lucros cessantes, denominado pelas partes em multa compensatória, tem-se que o pedido de arbitramento tem como causa de pedir a impossibilidade de utilizar o imóvel no prazo estipulado. Relevante a perda de razoável expectativa de posse do imóvel e da possibilidade de auferir benefício econômico com a sua aquisição. (...) Para evitar o enriquecimento ilícito de qualquer das partes, resta adequado o percentual de 0,5% do valor atualizado do contrato, com correção pela Tabela Prática desta Corte; isso porque a correção monetária não representa qualquer plus à condenação, servindo apenas para evitar a perda do poder de compra da moeda em face dos efeitos deletérios da inflação.” (fls. 588/589).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

repetitivos.

Observo a inaplicabilidade dos temas 970 e 971 do E. STJ uma vez que não houve inversão de cláusula penal em favor dos compradores/agravados, tampouco cumulação entre a multa contratual e indenização por lucros cessantes.

De resto, o inconformismo atinente à impossibilidade de fixação de lucros cessantes em lote sem edificação 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.

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

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado