



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000449728

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005270-53.2024.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que é apelante MARLI DE LOURDES OLIVEIRA, são apelados PROMASTER ENGENHARIA LTDA e EDIFÍCIO VISTA SUL SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **mantiveram o acórdão proferido. v.u.**, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1005270-53.2024.8.26.0161

Comarca: Diadema

Apelante: Marli de Lourdes Oliveira

Apelada: Promaster Engenharia Ltda. e Edifício Vista Sul SPE Ltda.

Voto nº 39.093

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – O Colendo Superior Tribunal de Justiça, por meio de Recurso Especial submetido à sistemática de julgamento dos recursos repetitivos, fixou teses para dirimir controvérsias envolvendo os efeitos do atraso na entrega do bem – Tema 996 – Caso que não se subsume aos parâmetros de incidência do precedente invocado – Inexistência de divergência entre o acórdão recorrido e as orientações fixadas pela Corte Superior – Acórdão mantido.

Vistos.

Trata-se de acórdão (fls. 306/316) proferido por esta Colenda Câmara que negou provimento ao recurso de apelação interposto por **MARLI DE LOURDES OLIVEIRA** nos autos da ação de rescisão contratual que move contra **PROMASTER ENGENHARIA LTDA. E EDIFÍCIO VISTA SUL SPE LTDA.**

Inconformada, a requerida interpôs recurso especial às fls. 319/332, contrarrazoado às fls. 353/381, pleiteando, em síntese, a inexigibilidade do pagamento da comissão de corretagem e a limitação da retenção do valor pago às recorridas ao patamar de 25% (vinte e cinco por cento).

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Ponderando o quanto decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.729.593/SP, julgado de acordo com a sistemática dos recursos repetitivos, o insigne Presidente da Seção de Direito Privado deste Tribunal determinou o encaminhamento dos autos a este Relator, nos termos do art. 1.040, inciso II, do Código de Processo Civil em vigor, para que a questão fosse reapreciada pelo colegiado (fls. 419/420).

É o relatório.

O acórdão não comporta modificação, haja vista que a situação em análise não se subsume aos parâmetros de incidência do precedente invocado.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça, por meio de Recurso Especial submetido à sistemática de julgamento dos recursos repetitivos, fixou as seguintes teses:

"RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes:

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.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

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.

2. Recursos especiais desprovidos." (REsp nº 1.729.593/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019, Tema 996 – sublinhou-se)

No entanto, no presente caso se reconheceu a culpa da própria compradora pela rescisão do contrato, o que não se impugna em seu recurso especial.

Em outros dizeres, não há “controvérsias envolvendo os efeitos do atraso na entrega do bem”.

Ante o exposto, mantenho o acórdão proferido por seus próprios fundamentos.

HUGO CREPALDI
Relator