

Registro: 2025.0000452607

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1002050-32.2023.8.26.0048/50000, da Comarca de Atibaia, em que é agravante BROOKFIELD SPE SP-24 LTDA., é agravado MARCO HENRIQUE PIGOLI.

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, 9 de maio 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: 70082

Agravo Interno Cível Nº: 1002050-32.2023.8.26.0048/50000

COMARCA: Atibaia

Agravante: Brookfield Spe Sp-24 Ltda.

Agravado: Marco Henrique Pigoli

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AVENÇA QUE PREVÊ MULTA APENAS EM CASO DE INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. NECESSIDADE DE CONSIDERAR A MULTA CONTRATUAL AO ARBITRAR A INDENIZAÇÃO EM FAVOR DO ADQUIRENTE. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM O TEMA 971 DO E. STJ. LUCROS CESSANTES CUMULADOS COM PAGAMENTO DE MULTA. AUSÊNCIA DE QUESTIONAMENTO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. DESPROVIMENTO, NA PARTE CONHECIDA

I. CASO EM EXAME

1. Agravo Interno contra decisão que negou seguimento a Recurso Especial, que versa sobre a indenização devida ao adquirente em caso de 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 971, o E. STJ assim decidiu: “*No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial*”.

4. Acórdão em consonância com o entendimento firmado sob o regime dos recursos repetitivos, ao decidir sobre a indenização devida ao comprador pelo atraso na entrega do imóvel, ante as peculiaridades do caso concreto.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

5. Agravo que não trouxe elementos aptos à reforma da decisão.

6. De resto, ausente análise no Acórdão sobre a cumulação de lucros cessantes com inversão de cláusula penal.

IV. DISPOSITIVO

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

Trata-se de **Agravo Interno Cível** interposto por Brookfield Spe Sp-24 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 nos Recursos Especiais nºs 1.614.721/DF e 1.631.485/DF, julgados sob o regime dos recursos repetitivos. Alega, em síntese, que, nos termos da cláusula 11 do contrato celebrado, o procedimento para outorga da escritura é de responsabilidade exclusiva do adquirente/agravado. Sustenta a impossibilidade de cumulação da indenização por inadimplemento contratual com lucros cessantes, bem como a inaplicabilidade da inversão da cláusula penal. Ressalta que os Temas 970 e 971 do STJ não se aplicam ao presente caso, uma vez que o contrato estabelece obrigações distintas para cada parte, com penalidades próprias e compatíveis com a natureza de cada obrigação. Consigna que não pode ser penalizada com pagamento de multa diante da ausência de culpa pela demora na outorga da escritura, sendo incabível a inversão da cláusula penal.

Houve apresentação de contrarrazões a fls. 09/20.

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 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 os paradigmas apontados na decisão recorrida é evidente.

Com efeito, julgados nos Recursos Especiais nºs 1.614.721/DF e 1.631.485/DF (tema 971), sob o regime dos recursos repetitivos, o E. Superior Tribunal de Justiça decidiu que, em contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora ou incorporadora, havendo cláusula penal contratada apenas para o caso de inadimplemento do adquirente, ela deverá ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Confira-se a fls. 340/342.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 292/297) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir pela possibilidade de inversão, contra a construtora, da cláusula penal fixada em desfavor do consumidor.

Confira-se trecho do V. Acórdão: “*A obrigação de retificar e assinar os documentos é de natureza infungível, cabendo exclusivamente à requerida. O requerente está adimplente com todas as suas obrigações, enquanto a requerida está em mora, impedindo o requerente de usufruir plenamente do imóvel. Ou seja, à apelante cabia a prova de que cumpriu com a obrigação de fornecer os documentos retificados. Por sua vez, cabível a condenação da apelante ao pagamento da multa contratual prevista na cláusula 11.5, ou seja, a inversão da multa penal moratória para aplicação no caso de descumprimento da cláusula 11.2 e/ou 11.4, vez que em consonância com o Tema 971 do C. STJ.*” (fls. 295).

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

As razões do recurso envolvendo a ausência de culpa pela demora na outorga da escritura 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*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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.

Ainda, inaplicável o tema 970 ao caso em comento, uma vez que a cumulação de lucros cessantes e inversão de multa contratual não foi objeto do V. Acórdão hostilizado e desborda dos limites desta via.

De resto, incabível a imposição da multa prevista no art. 1.021, §4º, do CPC porque, conforme já decidido pelo E. STJ, “(...) *esta Corte Superior tem entendido que o mero não conhecimento ou a improcedência do agravo interno não enseja a necessária imposição da sanção prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, tornando-se imperioso para tal que seja nítido o descabimento do recurso.*” (AgInt no AREsp nº 1.989.935/MG, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, DJe de 10.8.2022.) e, no caso concreto,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

não se verificou o intuito protelatório do presente agravo interno.

No mesmo sentido: AgInt no REsp nº 1.912.142/SP, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, DJe de 28.10.2022; AgInt no AREsp nº 2.153.601/MA, Rel. Min. **Moura Ribeiro**, Terceira Turma, DJe de 26.10.2022; REsp nº 2.015.440/PR, Rel. Min. **Nancy Andrighi**, Terceira Turma, DJe de 21.10.2022; AgInt nos EDcl no REsp nº 1.632.482/DF, Rel. Min. **Raul Araújo**, Quarta Turma, DJe de 13.10.2022; AgInt no AgInt no AREsp nº 1.971.450/RJ, Rel. Min. **Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, DJe de 19.9.2022; AgInt nos EDcl no REsp nº 1.883.465/MT, Rel. Min. **Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, DJe de 19.9.2022; AgInt no AgInt no AREsp nº 2.010.728/SP, Rel. Min. **Marco Buzzi**, Quarta Turma, DJe de 26.8.2022; e AgInt no AREsp nº 2.059.266/SP, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, DJe de 18.8.2022.

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

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado