

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1000169-96.2023.8.26.0152/50001, da Comarca de Cotia, em que são agravantes ABRUZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e TRISUL S/A, é agravado ALBERTO GIANNETTI SCOLARI.

**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, 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, 14 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: 70099**

**Agravo Interno Cível Nº: 1000169-96.2023.8.26.0152/50001**

**COMARCA: Cotia**

**Agravantes: Abruzo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. e Trisul S/A**

**Agravado: Alberto Giannetti Scolari**

***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 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



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Câmara Especial de Presidentes**

*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 Abruzo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. e outro 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 a aplicação indevida do tema 996. Sustentam que, no caso em questão, não houve o pagamento pelo agravado, o que inviabiliza a entrega do imóvel e, conseqüentemente, afasta o atraso e o dever de indenizar. Assinalam que a entrega das chaves está condicionada ao pagamento da dívida, e que o prazo para tanto não se vincula à assinatura do contrato, mas sim ao cumprimento das obrigações pelo agravado. Por fim, ressaltam que o cerne do Recurso Especial é a violação do artigo 206, §3º, V, do Código Civil.

**É O RELATÓRIO.**

|                                                         |               |     |
|---------------------------------------------------------|---------------|-----|
| Agravo Interno Cível nº:1000169-96.2023.8.26.0152/50001 | Voto nº 70099 | 3/6 |
|---------------------------------------------------------|---------------|-----|



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 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. 336/339.*

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 292/296) está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir pela presunção da ocorrência de lucros cessantes, em razão do atraso na entrega do imóvel.

Confira-se trecho do V. Acórdão: “Ademais, igualmente estabelecida a premissa de que a apelante incorreu em mora, já que o habite-se somente foi expedido em setembro/2013, mês em que também foram entregues as chaves do imóvel, a inviabilidade de ocupação oportuna dele impõe a sua condenação ao pagamento de indenização pelos danos experimentados, consoante entendimento pacificado nos termos da Súmula 162 desta C. Corte e na jurisprudência<sup>1</sup> do C. STJ, devendo ser adotado o percentual de 0,5% do valor do contrato atualizado ao mês, em consonância com o entendimento desta C. Quarta Câmara e, inclusive, com o arbitrado em casos análogos<sup>2</sup> envolvendo o mesmo empreendimento.” (fls. 295).

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

De resto, o inconformismo atinente à ausência de



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Câmara Especial de Presidentes**

pagamento e violação ao art. 206, §3º, V do CPC 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**