



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1667427 - RS  
(2020/0040825-0)**

**RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
**AGRAVANTE : RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 317 - SPE  
LTDA**  
**AGRAVANTE : CAPA ENGENHARIA S.A.**  
**ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - RS093007A**  
**AGRAVADO : VINICIUS DE SOUZA AVILA**  
**ADVOGADO : MARCELA CARDOSO DA SILVA - RS069243**

### EMENTA

*AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL.  
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA  
MINHA VIDA (PMCMV). PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL.  
IMPOSSIBILIDADE DE VINCULAÇÃO A CONTRATO DE MÚTUO  
BANCÁRIO. RESP 1.729.593/SP. JULGAMENTO DE RECURSO  
REPETITIVO DE CONTROVÉRSIA. TEMA 996. AUSÊNCIA DE  
FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO  
AGRAVADA.  
AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 30 de agosto de 2021.

**Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1667427 - RS  
(2020/0040825-0)**

**RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
**AGRAVANTE : RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 317 - SPE  
LTDA**  
**AGRAVANTE : CAPA ENGENHARIA S.A.**  
**ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - RS093007A**  
**AGRAVADO : VINICIUS DE SOUZA AVILA**  
**ADVOGADO : MARCELA CARDOSO DA SILVA - RS069243**

### EMENTA

*AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE VINCULAÇÃO A CONTRATO DE MÚTUO BANCÁRIO. RESP 1.729.593/SP. JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO DE CONTROVÉRSIA. TEMA 996. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.*  
*AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 317 - SPE LTDA, CAPA ENGENHARIA S.A. contra decisão assim ementada (e-STJ fl. 658):

*AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRADO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL.*

*IMPOSSIBILIDADE DE VINCULAÇÃO A CONTRATO DE MÚTUO BANCÁRIO. RESP 1.729.593/SP. JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO DE CONTROVÉRSIA. TEMA 996. RECURSO ESPECIAL PROVIDO PARA DETERMINAR O RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM PARA QUE PROCEDA O REEXAME DA DEMANDA À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ.*

Nas razões de seu recurso, a parte agravante pugna pela modificação do julgado, deduzindo que o recurso especial interposto pela parte ora recorrida não merece ser conhecido quer pela alínea “a” quer pela “c” do permissivo constitucional. Afirmar que recurso esbarra no óbice das Súmulas 284/STF, 5 e 7/STJ e que não é via adequada para se alegar violação à dispositivo constitucional.

Não foi apresentada impugnação ao recurso (e-STJ fl. 685).

É o relatório.

### **VOTO**

Eminentes colegas, o agravo interno não deve prosperar.

Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pela parte agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Primeiramente, cumpre esclarecer que o juízo de admissibilidade do presente recurso será realizado com base nas normas do CPC/15 e com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme disposto no Enunciado do Administrativo n. 3/STJ.

Na hipótese, a decisão agravada foi proferida no seguinte sentido (e-STJ fls. 658-662):

*Trata-se de agravo em recurso especial interposto por VINICIUS DE SOUZA AVILA contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que não admitiu recurso especial manejado contra acórdão, assim*

*ementado:*

*"APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRELIMINAR DE SENTENÇA EXTRA PETITA AFASTADA.*

*Caso em que a data de entrega do imóvel, inicialmente disposta no contrato de compromisso de compra e venda, foi prorrogada quando da celebração do contrato de compra e venda do imóvel. Caracterização de aditamento. Anuência das partes. Validade. Inocorrência de atraso na entrega do imóvel, que foi recebido dentro do termo previsto a partir da prorrogação estipulada no aditamento contratual.*

*Pedido de repetição de parcela, cobrada pela incorporadora, sem previsão contratual. Deferido, na forma simples.*

***APELO PROVIDO EM PARTE" (grifo nosso) (e-STJ Fl. 486).***

*Os embargos de declaração opostos foram acolhidos para determinar a incidência dos juros de mora e correção monetária.*

*Nas razões do recurso especial a parte alega ofensa aos seguintes dispositivos legais: arts. 113 e 422 do Código Civil e arts. 6º, inciso V; 14; 39, inciso XII; 51, incisos IV, XIII, XV e §1º, II e III do Código de Defesa do Consumidor, além de dissídio jurisprudencial.*

*Sustenta, em síntese, a impossibilidade de atribuição de nova data de entrega por força do contrato de financiamento.*

*Contrarrazões ao recurso especial às fls. 572/598.*

*Sobreveio juízo negativo de admissibilidade do Tribunal de origem (e-STJ fls. 600/607), o que ensejou a interposição do presente agravo.*

*É o relatório.*

*Atendidos os pressupostos de conhecimento do agravo em recurso especial, passo à análise do recurso especial.*

*Inicialmente, registre-se que o recurso em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do Novo Código de Processo Civil, de forma que o juízo de admissibilidade do presente recurso será realizado com base nas normas do CPC/15, conforme Enunciado Administrativo n. 3/STJ.*

*Ato contínuo, verifico que a irresignação merece prosperar.*

*Com efeito, na linha da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consolidada em sede de julgamento de recurso repetitivo representativo de controvérsia (Tema 996): "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" (REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019).*

*No referido precedente foi consignado que o prazo para a entrega do imóvel não pode ser vinculado à obtenção do financiamento pelo adquirente ou àquela que for determinada pelo agente financeiro no referido contrato, confira-se:*

*"De nada adianta, por conseguinte, a estipulação de um prazo certo e expresso, assim como entendeu o acórdão impugnado, se ele for fixado de maneira apenas estimativa e condicional, ficando vinculado, ainda, a um evento futuro, no caso, à data de obtenção do financiamento pelo adquirente ou àquela que for determinada pelo agente financeiro no referido contrato. Isso acaba por atribuir à incorporadora o direito de postergar a entrega da obra por prazo excessivamente longo e oneroso para o comprador, a ponto de afastar, inclusive, o próprio risco da atividade, que pertence à empresa.*

*Não se pode olvidar que, a despeito de a promessa de compra e venda de imóvel ser contratada de maneira individual, o negócio envolve o interesse de uma coletividade, de modo que a vinculação da contagem do prazo de entrega da obra à data da obtenção do financiamento cria uma situação sui generis, na medida em que, para um mesmo empreendimento, cujas unidades deverão ser entregues de uma só vez - ainda que para uma etapa específica da construção previamente programada -, ter-se-á a configuração da mora de maneira individualizada, a depender da data em que cada contrato for assinado, o que significará, em última ratio, uma forma de não sujeitar a empresa aos efeitos da mora.*

*Vale lembrar, ainda, que durante o prazo regular de construção, é permitida a incidência de atualização monetária pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), bem como de juros de obra. Logo, quanto maior for o prazo contratual para a conclusão das unidades, em consequência, maior será a exposição do consumidor à cobrança dos referidos juros e à aplicação de correção monetária de acordo com o índice setorial, o que redundará em situação que lhe será desfavorável, também sob o ponto de vista econômico.*

*Por esses fundamentos, a formulação da tese a ser proposta, salvo melhor juízo, não deve contemplar a possibilidade da fixação de prazo meramente estimativo para a entrega da unidade imobiliária, tampouco vinculado a um evento futuro, assim como ocorreu no caso, conforme previsto no item 5 do*

***Quadro Resumo e na Cláusula 5ª do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado entre as partes, ao qual deverá ser acrescido, tão somente, o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, já admitido pela jurisprudência desta Corte e agora incorporado ao nosso sistema jurídico - para os contratos futuros - pelo art. 43-A da Lei n. 13.786/2018 (que alterou a Lei n. 4.591/1964), dentro do qual a empresa poderá superar eventuais imprevistos relacionados a fortuitos internos como falta de mão de obra, entraves burocráticos ou fatores climáticos [...]. (grifo nosso).***

*Dessa forma, o acórdão recorrido, no ponto, ao entender que "Destarte, assentado que o prazo para entrega do imóvel foi validamente repactuado pelas partes, para o total de 26 meses a partir de 25/04/2014 (assinatura do contrato junto à CEF - como já visto acima), tem-se que o imóvel deveria ser entregue até, no máximo, até 25/07/2015. De consequência, não houve atraso no caso concreto, em que as chaves foram recebidas em 13/02/2015 (fl. 234)." (e-STJ Fl. 495), julgou em dissonância com a jurisprudência desta Corte, merecendo reforma.*

***Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, III, do RISTJ, conheço do agravo para, desde logo, dar provimento ao recurso especial, a fim de determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que proceda com o reexame da demanda à luz da jurisprudência do STJ (Tema 996).***

*Intimem-se*

Nas razões do agravo interno, a agravante limita-se a alegar, de forma genérica, que o recurso especial manejado pela ora agravada não poderia ser admitido em virtude da incidência das Súmulas 284/STF e 5 e 7/STJ, sem, no entanto, indicar de em que momento, e em relação a quais questões, o recurso especial esbarraria em tais óbices.

Veja-se que a tese defendida nas razões de recurso especial, fundamentada na violação aos arts. 113 e 422 do CC; 6º, V; 14; 39, XII; 51, IV, XIII, XV e §1º, II e III do CDC, de que não é possível a atribuição de nova data de entrega do imóvel por força do contrato de financiamento encontra amparo nesta Corte Superior em entendimento firmado em julgamento de recurso especial repetitivo, Tema 996, conforme consta da decisão agravada.

Por outro lado, também ficou demonstrado na decisão atacada que o Tribunal de origem julgou em dissonância com referido entendimento, situação que autoriza a reforma do julgado.

Nesse contexto, a decisão recorrida deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos, porquanto mantida a validade dos argumentos que a sustentam, uma vez que não foram trazidos elementos aptos a desconstituí-la.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ), inclusive no que tange à aplicação de multa (art. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015).

**Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.





# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.667.427 / RS

Número Registro: 2020/0040825-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00243055820158210003 00667874020198217000 01949131120198217000 02749225720198217000  
03252092420198217000 1949131120198217000 243055820158210003 2749225720198217000  
3252092420198217000 667874020198217000 70080948789 70082230046 70083030130 70083533000

Sessão Virtual de 24/08/2021 a 30/08/2021

### Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

### AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VINICIUS DE SOUZA AVILA  
ADVOGADO : MARCELA CARDOSO DA SILVA - RS069243  
AGRAVADO : RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 317 - SPE LTDA  
AGRAVADO : CAPA ENGENHARIA S.A.  
ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - RS093007A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

### AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 317 - SPE LTDA  
AGRAVANTE : CAPA ENGENHARIA S.A.  
ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - RS093007A  
AGRAVADO : VINICIUS DE SOUZA AVILA  
ADVOGADO : MARCELA CARDOSO DA SILVA - RS069243

### TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 31 de agosto de 2021

