

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1507011 - RS
(2019/0143630-2)**

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
**AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA -
ALVORADA III - SPE LTDA**
AGRAVANTE : CAPA ENGENHARIA S.A.
**ADVOGADOS : MATHEUS HENRIQUE BUSOLO - SP240650
RODRIGO CARLOS HERNANDES - SP236953
JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR E OUTRO(S) -
RS093007A**
AGRAVADO : AUGUSTO DA SILVA REGO
**ADVOGADO : MARCELA CARDOSO DA SILVA E OUTRO(S) -
RS069243**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. REPACTUAÇÃO DO PRAZO. IMPOSSIBILIDADE DE VINCULAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DA OBRA À CONCESSÃO DO FINANCIAMENTO. RECURSO REPETITIVO. TEMA 996. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Na linha da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consolidada em sede de julgamento de recurso repetitivo representativo de controvérsia (Tema 996), *"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 de 27/09/2019).

2. Agrado interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o

julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 11 de maio de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo
Relator

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.507.011 - RS
(2019/0143630-2)**

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA -
ALVORADA III - SPE LTDA
AGRAVANTE : CAPA ENGENHARIA S.A.
ADVOGADOS : MATHEUS HENRIQUE BUSOLO - SP240650
RODRIGO CARLOS HERNANDES - SP236953
JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR E OUTRO(S) - RS093007A
AGRAVADO : AUGUSTO DA SILVA REGO
ADVOGADO : MARCELA CARDOSO DA SILVA E OUTRO(S) - RS069243

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - ALVORADA III - SPE LTDA contra decisão que reconsiderou a decisão de fls. 635/640 e, em nova análise, conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial de AUGUSTO DA SILVA REGO, 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).

A agravante sustenta a impossibilidade de conhecimento do recurso especial porque: *"em relação à alínea 'a', em que pese conste no corpo das razões recursais, não foi recorrido a respeito da infringência a qualquer lei federal"; "já em relação à divergência apontada, não se trata da mesma questão tratada nestes autos"; "não se pode admitir o recurso, tendo em vista que suas alegações são todas fundadas em dispositivo constitucional"; "verifica-se, também, que o recurso especial interposto pela parte agravada não foi conhecido em razão dos enunciados das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça"* (e-STJ, fls. 686/689).

Embora devidamente intimado, o agravado não apresentou impugnação (e-STJ, fl. 698).

É o relatório.

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.507.011 - RS
(2019/0143630-2)**

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA -
ALVORADA III - SPE LTDA
AGRAVANTE : CAPA ENGENHARIA S.A.
ADVOGADOS : MATHEUS HENRIQUE BUSOLO - SP240650
RODRIGO CARLOS HERNANDES - SP236953
JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR E OUTRO(S) - RS093007A
AGRAVADO : AUGUSTO DA SILVA REGO
ADVOGADO : MARCELA CARDOSO DA SILVA E OUTRO(S) - RS069243

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. REPACTUAÇÃO DO PRAZO. IMPOSSIBILIDADE DE VINCULAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DA OBRA À CONCESSÃO DO FINANCIAMENTO. RECURSO REPETITIVO. TEMA 996. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Na linha da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consolidada em sede de julgamento de recurso repetitivo representativo de controvérsia (Tema 996), *"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).

2. Agrado interno a que se nega provimento.

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.507.011 - RS
(2019/0143630-2)**

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA -
ALVORADA III - SPE LTDA
AGRAVANTE : CAPA ENGENHARIA S.A.
ADVOGADOS : MATHEUS HENRIQUE BUSOLO - SP240650
RODRIGO CARLOS HERNANDES - SP236953
JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR E OUTRO(S) - RS093007A
AGRAVADO : AUGUSTO DA SILVA REGO
ADVOGADO : MARCELA CARDOSO DA SILVA E OUTRO(S) - RS069243

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Ao contrário do alegado, as razões do recurso especial apontaram violação a dispositivos de leis federais (arts. 113 e 422 do Código Civil, 6º, V, 14, 39, XII, 51, IV, XIII, XV e §1º, II e III, do Código de Defesa do Consumidor). A afronta à Constituição Federal (CF, arts. 5º, XXXII e 170, V), somente foi invocada como reforço argumentativo, no que diz respeito à introdução do direito do consumidor na legislação brasileira, não constituindo, por isso, fundamentação principal do recurso especial.

Do mesmo modo, as Súmulas 5 e 7 do STJ também não constituem óbice para o conhecimento do recurso especial.

A questão controvertida refere-se à vinculação ou não do contrato de financiamento à data de entrega do imóvel adquirido na planta. A presente discussão independe da análise minuciosa dos elementos constantes no conjunto probatório, bastando mera reavaliação para adequar o julgamento ao entendimento do STJ firmado no recurso repetitivo 996.

Com efeito, na linha da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consolidada em sede de julgamento 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).

Confira-se:

**"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.**

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 1729593/SP, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019)

Dessa forma, o acórdão recorrido, no ponto, ao entender que "a estipulação de nova data vincula os sujeitos da relação jurídica, inclusive os promitentes compradores", "assim, que, com a repactuação do contrato primitivo, não mais prevalece o prazo de entrega originário", julgou em dissonância com a jurisprudência desta Corte, merecendo reforma.

É de rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 1.507.011 / RS

Número Registro: 2019/0143630-2

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

70081153470 00031194220168210003 01854541920188217000 70078202421 03032936520188217000
70079380812 03064738920188217000 70079412615 00071627520198217000 70080352537
00872561020198217000 31194220168210003 1854541920188217000 3032936520188217000
3064738920188217000 71627520198217000 872561020198217000 00311600015356

Sessão Virtual de 05/05/2020 a 11/05/2020

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AUGUSTO DA SILVA REGO

ADVOGADO : MARCELA CARDOSO DA SILVA - RS069243

AGRAVADO : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - ALVORADA III - SPE LTDA

AGRAVADO : CAPA ENGENHARIA S.A.

ADVOGADOS : MATHEUS HENRIQUE BUSOLO - SP240650

RODRIGO CARLOS HERNANDES - SP236953

JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - RS093007A

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - ALVORADA III - SPE LTDA

AGRAVANTE : CAPA ENGENHARIA S.A.

ADVOGADOS : MATHEUS HENRIQUE BUSOLO - SP240650

RODRIGO CARLOS HERNANDES - SP236953

JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR E OUTRO(S) - RS093007A

AGRAVADO : AUGUSTO DA SILVA REGO

ADVOGADO : MARCELA CARDOSO DA SILVA E OUTRO(S) - RS069243

TERMO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 11 de maio de 2020