SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1822400 - SP (2019/0180197-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA AUGUSTO VELLOSO S/A
ADVOGADOS	:	SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS E OUTRO(S) - SP146105 ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299 PRISCILA FAGUNDES WOOD STACHERA - SP203542
AGRAVANTE	:	R004 SAO MATEUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES EIRELI
ADVOGADOS	:	SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105 ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299
AGRAVADO	:	GISELE CARDOSO MOYA
AGRAVADO	:	RODRIGO VALDOMIRO CORDEIRO
ADVOGADO	:	ANDERSON ROBERTO DA SILVA LEBEDEFF - SP287384
INTERES.	:	SABIA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS	:	SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105 ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. ENTREGA DO IMÓVEL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Na aquisição de unidades autônomas em construção, a data da entrega do imóvel não poderá estar vinculada à concessão do financiamento ou a nenhum outro negócio jurídico, com exceção, apenas, do prazo de tolerância previsto contratualmente.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/08/2022 a 29/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 29 de agosto de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA33640007 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 30/08/2022 14:48:24
Código de Controle do Documento: b3b2b091-9f88-46dd-a99f-d4cd92665821

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1822400 - SP (2019/0180197-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA AUGUSTO VELLOSO S/A
ADVOGADOS	:	SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS E OUTRO(S) - SP146105 ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299 PRISCILA FAGUNDES WOOD STACHERA - SP203542
AGRAVANTE	:	R004 SAO MATEUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES EIRELI
ADVOGADOS	:	SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105 ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299
AGRAVADO	:	GISELE CARDOSO MOYA
AGRAVADO	:	RODRIGO VALDOMIRO CORDEIRO
ADVOGADO	:	ANDERSON ROBERTO DA SILVA LEBEDEFF - SP287384
INTERES.	:	SABIA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS	:	SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105 ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. ENTREGA DO IMÓVEL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Na aquisição de unidades autônomas em construção, a data da entrega do imóvel não poderá estar vinculada à concessão do financiamento ou a nenhum outro negócio jurídico, com exceção, apenas, do prazo de tolerância previsto contratualmente.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA AUGUSTO VELOSO S.A. contra a decisão (fls. 981/983 e-STJ) que deu provimento ao recurso especial interposto pela parte agravada.

Naquela oportunidade, determinou-se o retorno dos autos ao tribunal de origem para, em virtude da abusividade da cláusula que fixa a data da entrega do imóvel em 18 (dezoito) meses após o contrato de financiamento, julgar as demais questões referentes aos encargos advindos do atraso na entrega do imóvel.

Nas razões do presente recurso (fls. 986/991 e-STJ), a agravante sustenta que, no recurso especial, os recorrentes pretendiam, apenas, o reexame de provas.

Afirma que não há falar *"em atraso para entrega do imóvel, que teve seu prazo iniciado com a assinatura do contrato de financiamento pelos Agravados"* (fl. 988

Documento eletrônico VDA33390642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/08/2022 14:43:52
Código de Controle do Documento: 6d27b480-e887-4b97-9a37-587932094c74

e-STJ).

Sem impugnação (certidões de fls. 994/995 e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito, conforme consignado na decisão atacada, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem apontado no sentido de que, nos contratos de aquisição de imóvel de compra e venda, o contrato deverá estabelecer, de forma clara e expressa, prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento ou outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

A propósito:

> *"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO. NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DA OBRA POR OCASIÃO DA ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA. RETORNO DOS AUTOS PARA NOVO JULGAMENTO. DECISÃO MANTIDA.*
> *1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.*
> *2. Admitem-se como implicitamente prequestionados os dispositivos legais cujo conteúdo normativo tenha sido efetivamente examinado pelo acórdão recorrido, mesmo sem menção expressa aos artigos de lei correspondentes.*
> *3. A Segunda Seção, no julgamento do recurso especial repetitivo REsp nº 1.729.593/SP, fixou a tese de que, 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.*
> *4. Referido entendimento pode se aplicado extensivamente para impedir que referido prazo seja modificado por iniciativa dos fornecedores quando da celebração do contrato de financiamento imobiliário. Precedentes.*
> *5. Agravo interno não provido".*
> (AgInt no AgInt no AREsp 1.581.066/RS, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020).

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 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. REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE PREENCHIDOS. DECISÃO MANTIDA.*
> *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.' (Tema 996).*
> *2. O recurso especial preenche os requisitos de admissibilidade, tendo sido*

Documento eletrônico VDA33390642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/08/2022 14:43:52
Código de Controle do Documento: 6d27b480-e887-4b97-9a37-587932094c74

apontados os dispositivos legais violados e demonstrada a divergência jurisprudencial, prescindindo seu acolhimento da interpretação de cláusulas contratuais e da análise do conjunto probatório.
3. Agravo interno a que se nega provimento".
(AgInt no AREsp 1.579.235/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/8/2020, DJe 31/8/2020).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NECESSIDADE DE PRAZO CERTO PARA ENTREGA DE IMÓVEL. INCABÍVEL VINCULAÇÃO À CONCESSÃO DO FINANCIAMENTO.
1. Ação de indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso de imóvel objeto de promessa de compra e venda, celebrada entre as partes no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.
2. 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. Precedente da 2ª Seção (recurso repetitivo).
3. Agravo interno em agravo em recurso especial não provido".
(AgInt no AREsp 1.581.614/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2020, DJe 25/6/2020).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA33390642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/08/2022 14:43:52
Código de Controle do Documento: 6d27b480-e887-4b97-9a37-587932094c74

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.822.400 / SP

Número Registro: 2019/0180197-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
11247664620168260100

Sessão Virtual de 23/08/2022 a 29/08/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	GISELE CARDOSO MOYA
RECORRENTE	:	RODRIGO VALDOMIRO CORDEIRO
ADVOGADO	:	ANDERSON ROBERTO DA SILVA LEBEDEFF - SP287384
RECORRIDO	:	SABIA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
RECORRIDO	:	R004 SAO MATEUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES EIRELI
ADVOGADOS	:	SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
		ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299
RECORRIDO	:	CONSTRUTORA AUGUSTO VELLOSO S/A
ADVOGADOS	:	SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS E OUTRO(S) - SP146105
		ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299
		PRISCILA FAGUNDES WOOD STACHERA - SP203542

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA AUGUSTO VELLOSO S/A
ADVOGADOS	:	SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS E OUTRO(S) - SP146105
		ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299
		PRISCILA FAGUNDES WOOD STACHERA - SP203542
AGRAVANTE	:	R004 SAO MATEUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES EIRELI
ADVOGADOS	:	SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
		ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299
AGRAVADO	:	GISELE CARDOSO MOYA
AGRAVADO	:	RODRIGO VALDOMIRO CORDEIRO
ADVOGADO	:	ANDERSON ROBERTO DA SILVA LEBEDEFF - SP287384

Documento eletrônico VDA33632125 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/08/2022 02:02:21
Código de Controle do Documento: 627e6a55-4cc7-4aff-951f-8385b2e9490d

INTERES.	:	SABIA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS	:	SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
		ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/08/2022 a 29 /08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 30 de agosto de 2022

Documento eletrônico VDA33632125 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/08/2022 02:02:21
Código de Controle do Documento: 627e6a55-4cc7-4aff-951f-8385b2e9490d