SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1676557 - RS (2020/0056125-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS	:	ÍCARO GUIMARÃES - RS090744
		JACQUES ANTUNES SOARES - RS075751
AGRAVADO	:	RAQUEL CRISTIANE COSTA DA SILVA
ADVOGADO	:	CARLOS EDUARDO STAHLHOFER - RS067954

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TEMA 996/STJ. PRAZO CERTO DE ENTREGA SEM VINCULAÇÃO A FINANCIAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO CONHECIDO.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente os fundamentos da decisão agravada.
2. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
3. Aplica-se o Tema 996/STJ: o contrato deve estabelecer prazo certo de entrega, não vinculado à concessão de financiamento, admitida cláusula de tolerância de até 180 dias.
4. O termo inicial para contagem do prazo de entrega fixa-se na assinatura do contrato entre adquirente e construtora, conforme tese consolidada (Tema 996/STJ).
5. As Súmulas 5/STJ e 7/STJ não incidem, porque houve revaloração jurídica de fatos incontroversos, sem interpretação de cláusula contratual nem reexame de provas.
6. Agravo interno não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Documento eletrônico VDA59417554 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/08/2026 18:32:51
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 9a7bd508-525c-41cc-9346-543042777aa0

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA59417554 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/08/2026 18:32:51
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 9a7bd508-525c-41cc-9346-543042777aa0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1676557 - RS (2020/0056125-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS	:	ÍCARO GUIMARÃES - RS090744
		JACQUES ANTUNES SOARES - RS075751
AGRAVADO	:	RAQUEL CRISTIANE COSTA DA SILVA
ADVOGADO	:	CARLOS EDUARDO STAHLHOFER - RS067954

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TEMA 996/STJ. PRAZO CERTO DE ENTREGA SEM VINCULAÇÃO A FINANCIAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO CONHECIDO.
1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente os fundamentos da decisão agravada.
2. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
3. Aplica-se o Tema 996/STJ: o contrato deve estabelecer prazo certo de entrega, não vinculado à concessão de financiamento, admitida cláusula de tolerância de até 180 dias.
4. O termo inicial para contagem do prazo de entrega fixa-se na assinatura do contrato entre adquirente e construtora, conforme tese consolidada (Tema 996/STJ).
5. As Súmulas 5/STJ e 7/STJ não incidem, porque houve revaloração jurídica de fatos incontroversos, sem interpretação de cláusula contratual nem reexame de provas.
6. Agravo interno não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. contra decisão singular da minha lavra em que dei provimento ao recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) ausência de negativa de prestação jurisdicional; b) aplicação do Tema 996 do STJ; c) devolução dos autos ao Tribunal de origem para ajustar o julgamento.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão agravada afastou indevidamente as Súmulas 5 e 7 do STJ, pois a

Documento eletrônico VDA59093129 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/08/2026 15:39:15
Código de Controle do Documento: 49a408b1-9363-436d-b051-12d01c8dfe01

controvérsia exige interpretação da cláusula quinta do contrato e reexame do contexto fático sobre marcos temporais, comunicações, habite-se e data de entrega.

Sustenta distinção quanto ao Tema 996 do STJ, afirmando diferença estrutural entre o paradigma de 2010/2011 e a cláusula de 2014 que fixa marco único e objetivo no registro do financiamento à construção, ocorrido em 31/10/2014, sem vinculação a evento futuro incerto e individualizável por adquirente.

Argumenta a impossibilidade de substituição judicial do marco contratual por termo não pactuado e aponta violação dos arts. 112, 421 e 422 do Código Civil, porque a decisão adotou a assinatura do contrato como termo inicial sem previsão expressa.

Defende a não aplicação do art. 47 do Código de Defesa do Consumidor, por ausência de ambiguidade interna no referido contrato, e afirma que o prazo de 25 meses do financiamento é estimativo do mútuo, não disciplinando a entrega de chaves, matéria da promessa de compra e venda.

Afirma ausência de atraso ao cotejar datas relevantes: registro do financiamento em 31/10/2014, termo final com tolerância em 30/4/2018 e entrega em 27/4/2018, três dias antes do termo contratual.

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação (fl. 305).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a autora ajuizou ação indenizatória em face de MRV Engenharia e Participações S.A., alegando atraso na entrega da unidade do empreendimento Parque Porto Cruzeiro. Pediu devolução de juros de obra, lucros cessantes e dano moral. Indicou prazos diversos entre a promessa de compra e venda e o financiamento.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos. Fixou honorários em 10% sobre o valor da causa, com suspensão pela gratuidade. Considerou válida a cláusula que vincula a entrega ao registro do financiamento à construção e concluiu pela ausência de atraso na entrega das chaves.

O Tribunal de origem negou provimento à apelação. Afirmou ser aplicável o prazo de 36 meses, contado do registro do financiamento, com tolerância de 180 dias. Afastou o prazo de 25 meses do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal. Rejeitou embargos de declaração.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

Inicialmente, a decisão agravada apontou que a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Ademais, a Justiça de origem deixou claros os motivos pelos quais considerou

Documento eletrônico VDA59093129 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/08/2026 15:39:15
Código de Controle do Documento: 49a408b1-9363-436d-b051-12d01c8dfe01

que não houve atraso na entrega da obra, quer na sentença, quer no acórdão, embora com fundamentos diversos, reproduzindo a manifestação da Corte local (fls. 183-184):

> As partes firmaram o contrato particular de compra e venda (fls. 24-25), o qual dispunha como prazo final para a entrega do imóvel o prazo de 36 meses a contar do registro do contrato de financiamento destinado à construção do imóvel. Posteriormente, em 25.02.2015, as partes e a Caixa Econômica Federal – CEF firmaram financiamento, o qual, em seu item B.8.2 estipulou o prazo de 25 meses para a conclusão da obra, lapso temporal para a finalização diverso do fixado entre a parte autora e construtora.
> No entanto, embora tenha sido previsto no contrato de financiamento novo prazo para a conclusão da obra, a cláusula que vigora é aquela estabelecida diretamente na promessa de compra e venda. Isso porque posteriores prazos fixados pelo agente financeiro para a conclusão da obra, não obstante parte do pagamento seja proveniente de financiamento imobiliário, não podem ser considerados, pois o contrato de promessa de compra e venda foi firmado entre o promitente comprador e promitente vendedor, não tendo o agente financeiro figurado como parte no contrato em discussão, razão pela qual deve ser considerado o prazo prometido pela construtora.
> E, no caso, não há falar em atraso. Isso porque o contrato firmado entre as partes é datado de 05.10.2014 e o prazo de 36 meses a contar do registro do contrato de financiamento firmado entre a MRV e a instituição financeira findou após a entrega do imóvel, que ainda contava com cláusula de tolerância, não se verificando qualquer irregularidade na conduta da empresa apelada, razão pela qual merece ser mantida a sentença.

Destacou, também, os fundamentos da sentença (fls. 140 -145):

> Trata-se de AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS ajuizada por RAQUEL CRISTIANE COSTA DA SILVA contra MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, alegando, em síntese, que em 25/02/2015, junto a instituição financeira foi firmado contrato definitivo de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações. Sustentam que, no contrato de compra e venda definitivo, a ré se comprometeu a entregar o imóvel no prazo de 25 meses, nos termos da cláusula B.8.2, sendo assim o termo final para entrega do empreendimento seria 25/03/2017, efetivamente entregue em 25/03/2017, com 13 meses de atraso.
> (...)
> No mérito, afirma inexistir atraso na entrega do imóvel, parte do empreendimento Parque Porto Cruzeiro financiado pelo programa Minha Casa, Minha Vida, em função de que na data de 25/02/2015, diferentemente do alegado pela autora, foi firmado contrato de financiamento imobiliário, sendo que o documento que rege a data para entrega do imóvel é o contrato particular de compra e venda, firmado em 05/04/2014, prevendo a entrega das chaves para 36 meses da averbação do contrato firmado entre a instituição financeira e a construtora ré, nos termos do item 5 do Quadro Resumo. Dessa forma, o prazo final para entrega das chaves, desconsiderando o período de tolerância de 180 dias, seria em 20/03/2018 e, com sua inclusão, 20/09/2018, referindo que as chaves do imóvel foram entregues antes do prazo previsto, em 27/04/2018, e habite-se expedido em 11/2017.
> (...)

Documento eletrônico VDA59093129 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/08/2026 15:39:15
Código de Controle do Documento: 49a408b1-9363-436d-b051-12d01c8dfe01

> E na causa em exame resta comprovada a inexistência de atraso na entrega do empreendimento "Parque Porto Cruzeiro" porquanto nos termos da cláusula 5 do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (fls. 25 e 112), a previsão para entrega de chaves seria de "36 meses após o registro do contrato de financiamento à construção do empreendimento firmado entre a promitente vendedora e o agente financeiro" (fl. 25).
> Como se observa da data aposta à fl. 141, o contrato de financiamento entre a construtora e a instituição financeira foi firmado em 31/10/2014, data partir da qual passou a fluir o prazo de 36 meses para entrega das chaves do imóvel à autora. Dessa forma, incluído prazo de tolerância de 180 dias, a obra poderia ter sido entregue até 04/2018, contudo, a unidade foi entregue aos autores em 27/04/2018 (fl.147), e o habite-se foi expedido em 22/11/2017(fl.149)

Na sequência, a decisão agravada salientou o entendimento consolidado no STJ, asseverando que, no julgamento do RESP 1729593, pela Segunda Seção, em 11/9/2019, fixou-se a tese do Tema 996 do STJ:

> 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;

Destacou, ainda, na fundamentação do julgamento da Segunda Seção, entre outros dispositivos do CDC:

> 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.

A decisão agravada do cotejo do decidido e do entendimento consolidado no STJ, sem reexame de acervo fático-probatório ou interpretação de cláusula contratual, mas partindo de fatos incontroversos, com revaloração da prova, concluiu que tanto a sentença quanto o acórdão impugnado encontravam-se em dissonância com a jurisprudência do STJ, que afasta a possibilidade de fixação da data da entrega com base em evento futuro ou em estimativa. O termo inicial da contagem do prazo de

Documento eletrônico VDA59093129 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/08/2026 15:39:15
Código de Controle do Documento: 49a408b1-9363-436d-b051-12d01c8dfe01

entrega deve ter como parâmetro a data da assinatura do contrato entre a parte autora e a construtora (4/2014), conforme prazo ajustado (36 meses) e, acaso prevista, é possível a inclusão do período de tolerância de no máximo 180 dias. Em consequência, não foi aferido o atraso na entrega com base nesses parâmetros e seus reflexos: (i) existência de circunstância especial ou não para aferição de dano moral; (ii) lucros cessantes; e (iii) cobrança indevida de juros de obra.

Observo que os frágeis argumentos desenvolvidos pelo agravante não têm plausibilidade jurídica para infirmar a conclusão da decisão agravada. Saliento, ainda, que o agravante se limitou a alegar necessidade de reexame fático probatório e reinterpretação, requerendo a aplicação da Súmula 5 e 7 do STJ, bem como não teceu fundamentação alguma acerca da não adequação da revaloração da prova efetuada, a qual culminou no conhecimento e no provimento ao recurso especial para devolver os autos à Corte de origem para julgar a lide aplicando o entendimento pacificado no STJ e vinculante.

Não há que se falar em distinção, pois a data da entrega deve ser fixada a partir da data da assinatura do contrato entre a adquirente e a vendedora, conforme entendimento consolidado no STJ, o qual não deve ser afastado.

Em face do exposto, não conheço do agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59093129 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/08/2026 15:39:15
Código de Controle do Documento: 49a408b1-9363-436d-b051-12d01c8dfe01

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.676.557 / RS

Número Registro: 2020/0056125-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01374120220198217000 01729156620188210001 02050748020198217000 02773398020198217000
03294816120198217000 13741202201982170000 17291566201882100001 20507480201982170000
27733980201982170000 32948161201982170000 70081655037 70082331653 70083054304 70083575720

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RAQUEL CRISTIANE COSTA DA SILVA
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO STAHLHOFER - RS067954
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : JACQUES ANTUNES SOARES - RS075751
ÍCARO GUIMARÃES - RS090744

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : ÍCARO GUIMARÃES - RS090744
JACQUES ANTUNES SOARES - RS075751
AGRAVADO : RAQUEL CRISTIANE COSTA DA SILVA
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO STAHLHOFER - RS067954

Documento eletrônico VDA59395684 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:34:15
Código de Controle do Documento: b24da118-b368-4950-9a85-7908d97228ff

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59395684 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:34:15
Código de Controle do Documento: b24da118-b368-4950-9a85-7908d97228ff