AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2061150 - SP (2023/0076542-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA ATERPA S/A
OUTRO NOME	:	CONSTRUTORA ATERPA M. MARTINS S/A
AGRAVANTE	:	J DANTAS S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
AGRAVANTE	:	SAM - SONEL AMBIENTAL E ENGENHARIA S/A
ADVOGADO	:	MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - SP405153
AGRAVADO	:	HENDREWS HASRANNA DUARTE SANTOS
AGRAVADO	:	JOICE BATISTA GOMES
ADVOGADOS	:	TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836
		LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MINHA CASA, MINHA VIDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. OMISSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. NÃO OCORRÊNCIA. ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL COM A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA (RESP Nº 1.729.593/SP – TEMA 996). OBSERVÂNCIA DO PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N.º 211 DO STJ. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do NCPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

2. A eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do recurso representativo da controvérsia, REsp n.º 1.729.593/SP, de relatoria do Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 27/9/2019 (Tema n.º 996),

Documento eletrônico VDA38060470 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 22/08/2023 16:30:50
Código de Controle do Documento: 1d24fc12-68e9-4493-b910-dc0b6c035fef

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". Incidência da Súmula n.º 568 do STJ.

3. A despeito de suscitada em embargos de declaração, a questão alusiva ao prazo de tolerância não foi objeto de deliberação no Tribunal de origem, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à espécie, o óbice da Súmula n.º 211 do STJ.

4. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do NCPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp 1.658.454/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020, DJe 8/9/2020).

5. 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 15/08/2023 a 21/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 21 de agosto de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA38060470 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 22/08/2023 16:30:50
Código de Controle do Documento: 1d24fc12-68e9-4493-b910-dc0b6c035fef

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2061150 - SP (2023/0076542-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA ATERPA S/A
OUTRO NOME	:	CONSTRUTORA ATERPA M. MARTINS S/A
AGRAVANTE	:	J DANTAS S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
AGRAVANTE	:	SAM - SONEL AMBIENTAL E ENGENHARIA S/A
ADVOGADO	:	MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - SP405153
AGRAVADO	:	HENDREWS HASRANNA DUARTE SANTOS
AGRAVADO	:	JOICE BATISTA GOMES
ADVOGADOS	:	TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836
		LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MINHA CASA, MINHA VIDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. OMISSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. NÃO OCORRÊNCIA. ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL COM A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA (RESP Nº 1.729.593/SP – TEMA 996). OBSERVÂNCIA DO PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N.º 211 DO STJ. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do NCPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

2. A eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do recurso representativo da controvérsia, REsp n.º 1.729.593/SP, de relatoria do Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 27/9/2019 (Tema n.º 996),

Documento eletrônico VDA37836783 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 07/08/2023 18:03:45
Código de Controle do Documento: d7bc6611-20e3-486e-84a0-386a7d8f263b

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". Incidência da Súmula n.º 568 do STJ.

3. A despeito de suscitada em embargos de declaração, a questão alusiva ao prazo de tolerância não foi objeto de deliberação no Tribunal de origem, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à espécie, o óbice da Súmula n.º 211 do STJ.

4. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do NCPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp 1.658.454/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020, DJe 8/9/2020).

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA ATERPA S.A., J. DANTAS S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES e SAM - SONEL AMBIENTAL E ENGENHARIA S.A. (ATERPA e outras) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MINHA CASA, MINHA VIDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. (1) OMISSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. NÃO OCORRÊNCIA. (2) ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL COM A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA (RESP Nº 1.729.593/SP – TEMA 996). (3) APLICAÇÃO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N.º 211 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

Documento eletrônico VDA37836783 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 07/08/2023 18:03:45
Código de Controle do Documento: d7bc6611-20e3-486e-84a0-386a7d8f263b

Nas razões do presente inconformismo, indicaram **(1)** omissão do acórdão recorrido acerca do termo inicial para a contagem do prazo de entrega do imóvel; **(2)** que o contrato de promessa de compra e venda de imóvel objeto da lide prevê prazo certo para a conclusão da obra, o qual não está vinculado à concessão do financiamento, exatamente como orienta o entendimento do REsp 1.729.593/SP, julgado pela eg. Segunda Seção desta Corte sob o rito dos repetitivos (Tema n.º 996), de modo que a tese fixada no referido precedente qualificado, ao contrário do que assinalou a decisão agravada, milita a favor da pretensão recursal; e **(3)** a aplicação do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão da obra.

Foi apresentada contraminuta requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC (e-STJ, fls. 731/741).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões adotadas pela decisão recorrida.

(1) Da violação dos arts. 489, § 1º, III e IV, e 1.022, I e II, do NCPC

Nas razões do recurso especial, ATERPA e outras sustentaram, preliminarmente, omissão do julgado acerca do termo inicial para a contagem do prazo de entrega do imóvel.

Contudo, sem razão.

Sobre o tema, verifica-se que o Tribunal de Justiça de São Paulo assim se pronunciou:

> *Com efeito, entendo que a cláusula que não dispõe data certa para entrega do bem tem natureza potestativa e, portanto, é inválida (CC 122 e CDC 39 XII). Nesse sentido a jurisprudência majoritária da 1ª Subseção de Direito Privado deste Tribunal:*
> *[...]*
> *Outrossim, o E. STJ em julgamento de Recursos Repetitivos relativos ao Tema nº 996 decidiu o seguinte:*
>
> > *"As teses firmadas, para os fins do artigo 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, foram 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***

Documento eletrônico VDA37836783 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 07/08/2023 18:03:45
Código de Controle do Documento: d7bc6611-20e3-486e-84a0-386a7d8f263b

> ***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."*

Como se vê do item 1.1 do aludido Tema, o contrato da espécie deve prever, de forma clara, expressa e inteligível, prazo certo para a entrega da obra, que não pode estar vinculado a financiamento ou a outro tipo de negócio jurídico.
Na hipótese, nos termos da cláusula contratual 6.1, o prazo de construção era de 15 meses (fls. 54).
Os Autores sustentam que esse prazo deve ser contado a partir da data de início do empreendimento, o que se deu em 06.05.2013, enquanto as Rés dizem que deve ser da data de assinatura do contrato, ainda observada a possibilidade de prorrogação disposta no instrumento (cláusula décima sexta).
Entretanto, as Rés deixaram de cumprir a sua obrigação no tocante à entrega do imóvel em prazo estipulado, o que gera, indubitavelmente, o dever de indenizar e restituir valores aos Autores.
Como se depreende da leitura da referida cláusula do quadro resumo, definiu-se o prazo de 15 meses para construção/legalização do empreendimento, porém, não houve uma clara definição do termo inicial de contagem desse período.
Ausente previsão no contrato de maneira clara quanto ao prazo de entrega da unidade, de rigor que sejam considerados os 15 meses a partir do início do empreendimento (06.05.2013), com o que o prazo para entrega se daria em 06.08.2014, embora tenha ocorrido apenas em 03.07.2015 (e-STJ, fls. 563/566).

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, pois, a pretexto da alegação de ofensa ao art. 489 do NCPC, o que buscam ATERPA e outras é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhes foi desfavorável, não se prestando a estreita via dos embargos de declaração a promover o rejulgamento da causa, já que inexistentes quaisquer dos vícios elencados no referido dispositivo da lei adjetiva civil.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Documento eletrônico VDA37836783 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 07/08/2023 18:03:45
Código de Controle do Documento: d7bc6611-20e3-486e-84a0-386a7d8f263b

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE VEÍCULO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.*
> ***1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio****.*
> *2. Verifica-se que o Tribunal estadual analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.*
> *3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugnado, a argumentação dissociada bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n.*
> *283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.*
> *4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.*
> *5. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp 1.500.162/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 25/11/2019, DJe 29/11/2019 - sem destaque no original.)

Não se verifica, portanto, a apontada negativa da prestação jurisdicional.

(2) Da fixação de prazo estimativo para a entrega do imóvel

A eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do recurso representativo da controvérsia, REsp n.º 1.729.593/SP, de relatoria do Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 27/9/2019 (Tema n.º 996), 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".

No referido precedente, foi consignado que o prazo para a entrega do imóvel não pode ser vinculado à obtenção do financiamento pelo adquirente ou a outra data 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***

Documento eletrônico VDA37836783 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 07/08/2023 18:03:45
Código de Controle do Documento: d7bc6611-20e3-486e-84a0-386a7d8f263b

> ***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* [...].

No caso dos autos, ao analisar a questão em testilha, o Tribunal de Justiça de São Paulo assim se pronunciou:

> *Como se vê do item 1.1 do aludido Tema, o contrato da espécie deve prever, de forma clara, expressa e inteligível, prazo certo para a entrega da obra, que não pode estar vinculado a financiamento ou a outro tipo de negócio jurídico.*
> *[...]*
> *Ausente previsão no contrato de maneira clara quanto ao prazo de entrega da unidade, de rigor que sejam considerados os 15 meses a partir do início do empreendimento (06.05.2013), com o que o prazo para entrega se daria em 06.08.2014, embora tenha ocorrido apenas em 03.07.2015* (e-STJ, fls. 565/566).

Assim, o Tribunal local considerou que houve atraso na entrega do imóvel, corroborando o entendimento da sentença, de que "as Rés deixaram de cumprir a sua obrigação no tocante à entrega do imóvel em prazo estipulado, o que gera, indubitavelmente, o dever de indenizar e restituir valores aos Autores" (e-STJ, fl. 566).

Documento eletrônico VDA37836783 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 07/08/2023 18:03:45
Código de Controle do Documento: d7bc6611-20e3-486e-84a0-386a7d8f263b

Desse modo, estando a conclusão do acórdão recorrido em sintonia com a jurisprudência desta Corte sobre a matéria, incide, à hipótese, o comando da Súmula n.º 568 do STJ.

No mesmo sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO 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.*
> (AgInt no AREsp 1.667.427/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, j. 30/8/2021, DJe 2/9/2021)
>
> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DEFICIÊNCIA NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO. NÃO CONSTATAÇÃO. PROGRAMA MINHA, CASA MINHA VIDA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRAZO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE DE VINCULAÇÃO A CONTRATO DE MÚTUO BANCÁRIO. RESP 1.729.593/SP. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. Não há falar em omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nem em deficiência na fundamentação quando a decisão recorrida está adequadamente motivada com base na aplicação do direito considerado cabível ao caso concreto, pois o mero inconformismo da parte com a solução da controvérsia não pode ser considerado como deficiência na prestação jurisdicional.*
> *2. De acordo com a jurisprudência firmada no STJ, na aquisição de imóvel pelo Programa Minha Casa, Minha Vida,* ***o prazo de entrega deve estar devidamente estabelecido no contrato de promessa de compra e venda celebrado com o adquirente, não podendo vincular-se à data de obtenção do financiamento ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, caso previsto em contrato****.*
> *3. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AgInt no AREsp 1.479.716/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 11/5/2020, DJe 19/5/2020 - sem destaque no original)

(3) Do prazo de tolerância

Por fim, ATERPA e outras defenderam a aplicação do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão da obra.

Ocorre que essa questão, a despeito de suscitada nos embargos de declaração opostos pelas ora insurgentes, não foi objeto de deliberação no Tribunal de origem, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à espécie, o óbice da Súmula n.º 211 do STJ.

Insta salientar que o conhecimento dessa matéria não foi devolvido ao TJSP

Documento eletrônico VDA37836783 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 07/08/2023 18:03:45
Código de Controle do Documento: d7bc6611-20e3-486e-84a0-386a7d8f263b

no recurso de apelação interposto pelos compromissários compradores, tampouco a sua discussão foi encaminhada nas contrarrazões oferecidas por ATERPA e outras, razão pela qual o órgão julgador local não estava obrigado a se pronunciar a respeito.

Em última *ratio*, a sua veiculação diretamente nos aclaratórios apresentados pelas ora recorrentes configurou verdadeira inovação de argumento, o que não é admitido pelas normas processuais de regência.

Da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC

Por derradeiro, conforme orienta a jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime.

A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt nos EREsp n. 1.120.356/RS, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe 29/8/2016).

Nessa toada, confiram-se os seguintes julgados: AgInt no AREsp 605.532/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 31/8/2020, DJe 9/9/2020; e AgInt no AREsp 1.590.140/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020, DJe 3/9/2020.

Assim, não há que se falar na aplicação da aludida multa, uma vez que, no caso, o manejo do agravo interno por ATERPA e outras, por si só, não deve ser tido como abusivo ou protelatório.

Desse modo, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do NCPC.

Documento eletrônico VDA37836783 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 07/08/2023 18:03:45
Código de Controle do Documento: d7bc6611-20e3-486e-84a0-386a7d8f263b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.061.150 / SP

Número Registro: 2023/0076542-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00232033520168260000 10023006020208260407 10023006020208260407 50000 20220000500314 20220000600527 232033520168260000

Sessão Virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CONSTRUTORA ATERPA S/A
OUTRO NOME	: CONSTRUTORA ATERPA M. MARTINS S/A
RECORRENTE	: J DANTAS S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
RECORRENTE	: SAM - SONEL AMBIENTAL E ENGENHARIA S/A
ADVOGADO	: MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - SP405153
RECORRIDO	: HENDREWS HASRANNA DUARTE SANTOS
RECORRIDO	: JOICE BATISTA GOMES
ADVOGADOS	: TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836
	LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA ATERPA S/A
OUTRO NOME	: CONSTRUTORA ATERPA M. MARTINS S/A
AGRAVANTE	: J DANTAS S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
AGRAVANTE	: SAM - SONEL AMBIENTAL E ENGENHARIA S/A
ADVOGADO	: MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - SP405153
AGRAVADO	: HENDREWS HASRANNA DUARTE SANTOS
AGRAVADO	: JOICE BATISTA GOMES

Documento eletrônico VDA38044748 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/08/2023 00:15:15
Código de Controle do Documento: 5dc39133-d69d-4afa-b2ce-7cf25a916f5f

ADVOGADOS : TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836
LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 22 de agosto de 2023

Documento eletrônico VDA38044748 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/08/2023 00:15:15
Código de Controle do Documento: 5dc39133-d69d-4afa-b2ce-7cf25a916f5f