AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2061974 - SP (2023/0093154-8)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	J DANTAS S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
AGRAVANTE	:	SAM AMBIENTAL E ENGENHARIA S/A
OUTRO NOME	:	SAM - SONEL AMBIENTAL E ENGENHARIA S/A
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA ATERPA S/A
OUTRO NOME	:	CONSTRUTORA ATERPA S/A
ADVOGADOS	:	MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - MG088304
		MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - SP405153
AGRAVADO	:	JOÃO AGOSTINHO DE LIMA
ADVOGADOS	:	TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836
		LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673

EMENTA

CIVIL. 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. ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL COM A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA (RESP N.º 1.729.593/SP – TEMA N.º 996). APLICAÇÃO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. 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), 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.

2. Para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, de que o prazo

Documento eletrônico VDA37464167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/06/2023 10:23:02
Código de Controle do Documento: 915babe4-09f9-45db-ba84-7cf664db0a65

de tolerância foi considerado no julgamento da apelação, será necessário o reexame das premissas fáticas da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n.º 7 do STJ

3. 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.

4. 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 20/06/2023 a 26/06/2023, 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, 26 de junho de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA37464167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/06/2023 10:23:02
Código de Controle do Documento: 915babe4-09f9-45db-ba84-7cf664db0a65

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2061974 - SP (2023/0093154-8)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	J DANTAS S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
AGRAVANTE	:	SAM AMBIENTAL E ENGENHARIA S/A
OUTRO NOME	:	SAM - SONEL AMBIENTAL E ENGENHARIA S/A
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA ATERPA S/A
OUTRO NOME	:	CONSTRUTORA ATERPA S/A
ADVOGADOS	:	MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - MG088304
		MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - SP405153
AGRAVADO	:	JOÃO AGOSTINHO DE LIMA
ADVOGADOS	:	TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836
		LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673

EMENTA

CIVIL. 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. ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL COM A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA (RESP N.º 1.729.593/SP – TEMA N.º 996). APLICAÇÃO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. 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), 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.

2. Para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, de que o prazo

Documento eletrônico VDA37327770 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 19/06/2023 13:01:15
Código de Controle do Documento: 02ca1ed3-7a05-46fe-9779-a977653d6c3f

de tolerância foi considerado no julgamento da apelação, será necessário o reexame das premissas fáticas da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n.º 7 do STJ

3. 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.

4. 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. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.*

Nas razões do presente inconformismo, defenderam **(1)** 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. Se gunda 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 **(2)** a aplicação do prazo de tolerância de 180 dias para a conclusão da obra. .

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 835/839).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA37327770 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 19/06/2023 13:01:15
Código de Controle do Documento: 02ca1ed3-7a05-46fe-9779-a977653d6c3f

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 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 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***

Documento eletrônico VDA37327770 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 19/06/2023 13:01:15
Código de Controle do Documento: 02ca1ed3-7a05-46fe-9779-a977653d6c3f

> ***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:

> *Depreende-se, portanto, que o prazo para a entrega do bem restou vinculado ao contrato de financiamento, o que é vedado pela tese retro. Assim, tendo em vista que, no local do empreendimento, havia uma placa que trazia, de forma ostensiva, que as obras foram iniciadas aos 30 de abril de 2015, será a partir desta data que se contará o prazo de 26 meses e 60 dias, e, por consequência, a data limite para a entrega do imóvel seria 29 de agosto de 2017* (e-STJ, fl. 677).

Assim, o Tribunal local considerou que houve atraso na entrega do imóvel, "restando configurada a culpa exclusiva das requeridas, sendo dever delas indenizar o autor por lucros cessantes" (e-STJ, fl. 679).

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***

Documento eletrônico VDA37327770 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 19/06/2023 13:01:15
Código de Controle do Documento: 02ca1ed3-7a05-46fe-9779-a977653d6c3f

***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)

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.

(2) Do prazo de tolerância

Por sua vez, ATERPA e outras defenderam a aplicação do prazo de tolerância de 180 dias para a conclusão da obra.

Todavia, no julgamento dos embargos de declaração, a Corte local consignou que, no caso, "tanto o prazo para a entrega do imóvel quanto o prazo de tolerância foram devidamente discutidos" no acórdão que julgou a apelação (e-STJ, fl. 784).

Logo, para ultrapassar a conclusão do julgado seria necessário o reexame das premissas fáticas da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

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 VDA37327770 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 19/06/2023 13:01:15
Código de Controle do Documento: 02ca1ed3-7a05-46fe-9779-a977653d6c3f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.061.974 / SP

Número Registro: 2023/0093154-8

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:
10018429120218260024 20220000459068

Sessão Virtual de 20/06/2023 a 26/06/2023

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 :	J DANTAS S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
RECORRENTE :	SAM AMBIENTAL E ENGENHARIA S/A
OUTRO NOME :	SAM - SONEL AMBIENTAL E ENGENHARIA S/A
RECORRENTE :	CONSTRUTORA ATERPA S/A
OUTRO NOME :	CONSTRUTORA ATERPA S/A
ADVOGADOS :	MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - MG088304
	MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - SP405153
RECORRIDO :	JOÃO AGOSTINHO DE LIMA
ADVOGADOS :	TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836
	LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE :	J DANTAS S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
AGRAVANTE :	SAM AMBIENTAL E ENGENHARIA S/A
OUTRO NOME :	SAM - SONEL AMBIENTAL E ENGENHARIA S/A
AGRAVANTE :	CONSTRUTORA ATERPA S/A
OUTRO NOME :	CONSTRUTORA ATERPA S/A
ADVOGADOS :	MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - MG088304

Documento eletrônico VDA37451891 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/06/2023 00:09:25
Código de Controle do Documento: 08a6a344-15fb-4eaf-8236-641eae74c21e

MARCOS AUGUSTO LEONARDO RIBEIRO - SP405153

AGRAVADO : JOÃO AGOSTINHO DE LIMA

ADVOGADOS : TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836

LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/06/2023 a 26 /06/2023, 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, 27 de junho de 2023

Documento eletrônico VDA37451891 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/06/2023 00:09:25
Código de Controle do Documento: 08a6a344-15fb-4eaf-8236-641eae74c21e