



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2062995 - SP (2023/0098208-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA AUGUSTO VELLOSO S/A
AGRAVANTE : R004 SAO MATEUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299
AGRAVADO : ANDERSON NASCIMENTO DA SILVA
AGRAVADO : DVANICIA FERREIRA NASCIMENTO
ADVOGADOS : PAULO SÉRGIO DE LISBOA SOUSA - SP357408
FABIANO JOSÉ DOS SANTOS - SP419421
INTERES. : SABIA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DA OBRA. VINCULAÇÃO À ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento REsp n. 1.729.593/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, 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 (Tema 996/STJ).

2. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, tem incidência a Súmula n. 83/STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.

3. Agravo interno desprovido.

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 Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 21 de agosto de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2062995 - SP (2023/0098208-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA AUGUSTO VELLOSO S/A
AGRAVANTE : R004 SAO MATEUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299
AGRAVADO : ANDERSON NASCIMENTO DA SILVA
AGRAVADO : DVANICIA FERREIRA NASCIMENTO
ADVOGADOS : PAULO SÉRGIO DE LISBOA SOUSA - SP357408
FABIANO JOSÉ DOS SANTOS - SP419421
INTERES. : SABIA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DA OBRA. VINCULAÇÃO À ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento REsp n. 1.729.593/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, 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 (Tema 996/STJ).

2. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, tem incidência a Súmula n. 83/STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA AUGUSTO VELLOSO S.A. e OUTRA contra decisão monocrática desta relatoria (e-STJ, fls. 252-257) assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DA OBRA. VINCULAÇÃO À ASSINATURA DO CONTRATO DE

Em suas razões (e-STJ, fls. 261-264), as insurgentes, em síntese, defendem a inaplicabilidade da Súmula 83/STJ ao caso, sob o argumento de que não é ilegal vincular a data da entrega do imóvel ao contrato de financiamento, porque os termos do pacto firmado entre as partes devem prevalecer.

Impugnação às fls. 268-275 (e-STJ), na qual se pede a majoração dos honorários advocatícios.

É o relatório.

VOTO

Os argumentos trazidos pelas insurgentes não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

No caso, a Corte de origem entendeu que houve o descumprimento do prazo de entrega estipulado no contrato de compra e venda do imóvel, sendo devida a indenização por lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega da obra. Na compreensão do colegiado estadual, revela-se abusiva a cláusula contratual que subordina o prazo para entrega do imóvel à concessão de financiamento, conforme as seguintes justificativas (e-STJ, fls. 215-217 – sem grifo no original):

Na espécie, os autores assinaram com as requeridas, em 17/02/2013, um "compromisso de venda e compra" (fls.24/35), o qual dispõe a seguinte previsão para a entrega do bem (fl. 25 item D Prazo de Construção):"O Prazo de construção é de 21 meses, salvo motivos de caso fortuito, força maior ou qualquer outra prorrogação de prazo homologado pela CAIXA, contados da celebração do contrato de financiamento entre a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL".

Além disso, estabeleceu-se, ainda, na cláusula 10.6.1 (fls. 33) que "a conclusão das obras está prevista para a data indicada no Quadro Resumo. O prazo estabelecido para a conclusão das obras e entrega das unidades terá uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias".

O C. Tribunal de Justiça firmou entendimento, em sede de julgamento de recursos repetitivos, no sentido de que os contratos de compra e venda celebrados sob a égide do Programa Minha Casa Minha Vida devem estabelecer prazo certo para a entrega do imóvel, não podendo este estar vinculado à concessão do financiamento ou outro negócio jurídico.

Neste sentido: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 nº 1.729.593/SP 2ª Seção, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data do julgamento: 11/09/2019)

Assim, a cláusula contratual que prevê a entrega do imóvel para período a contar da contratação do financiamento é abusiva e ilegal, nos termos dos artigos 39, XII e 51, III e IV do Código de Defesa do Consumidor.

Nestes termos e com base na regra da interpretação mais favorável ao consumidor, este E. Tribunal entende que o prazo fixado deve ser contado a partir da assinatura do contrato de promessa de venda e compra:

Apelação. Compra e venda. Imóvel (...) Previsão de entrega das chaves no prazo de 24 meses a contar da assinatura do contrato de financiamento. Abusividade. Vedação ao fornecedor de deixar de estipular prazo certo para o cumprimento de sua obrigação. Artigo 39, II, da Lei nº 8078/90. Lesão ao direito de informação Razoável compreender que o termo inicial do prazo de vinte e quatro meses para a conclusão do empreendimento deve ser contado a partir da data da assinatura do contrato. Atraso inequívoco. Mora da incorporadora imobiliária (...) Recurso não conhecido em parte e, na parte conhecida, improvido (TJSP 9ª Câmara de Direito Privado - Apelação1015191-63.2013.8.26.0309, Relator Des. Mauro Conti Machado, j. 22/09/2015).

Ressalte-se que não há que se falar em qualquer ilegalidade quanto a cláusula que prevê prazo de tolerância de 180 dias após o término previsto para a entrega regular da obra, até porque era do conhecimento dos adquirentes, no momento da celebração do contrato, de modo que não há violação ao Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido a Súmula nº 164 deste E. Tribunal de Justiça: É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.

No caso em comento, o contrato de promessa de venda e compra foi assinado em 17/02/2013 (fls. 35). Considerando-se os 21 meses, mais a dilação de 180 dias, o prazo para a entrega era maio/2015.

E, sendo incontroverso nos autos que as chaves só foram entregues aos autores em janeiro/2016, resta evidente a conclusão tardia da unidade autônoma compromissada.

Assim, descumprido o prazo para a conclusão das obras, devem as rés responder pelos danos causados aos autores decorrentes da demora na entrega do imóvel, considerando que era previsível às partes contratantes que, finalizadas as obras e entregue o imóvel aos compradores, estes teriam a possibilidade imediata de com ele auferir lucro, enquanto que a falta da entrega do mesmo exclui dos compradores qualquer ganho, de modo que, a perda dessa possibilidade de lucro é indenizável, nos termos do que dispõe o art. 402 do Código Civil e a Súmula 162 deste Tribunal.

Conforme enfatizado anteriormente, o entendimento adotado pela Corte local está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, firmada em julgamento sob o rito dos recursos repetitivos, no sentido 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 (REsp n. 1.729.593/SP, desta relatoria, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

Confiram-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. O entendimento do Tribunal de piso destoa 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)

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.999.207/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. EXAME. INVIABILIDADE. PRAZO. VINCULAÇÃO. FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. DISPOSITIVO LEGAL. INDICAÇÃO. AUSÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, a análise de ofensa a dispositivos constitucionais, cuja competência é do Supremo Tribunal Federal, consoante o disposto no art. 102 da Constituição Federal.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que, no contrato de compra e venda de unidades autônomas em construção, não é possível vincular o prazo de entrega do imóvel à concessão de financiamento ou qualquer outro negócio jurídico, devendo ser estipulado prazo certo, de forma clara, expressa e inteligível.

4. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar qual dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação divergente. Aplicação da Súmula nº 284/STF.

5. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela parte agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.008.992/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 31/8/2022.)

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 n. 1.581.066/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 27/8/2020.)

Desse modo, por estar o acórdão estadual em consonância a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, de rigor a sua manutenção, incidindo a Súmula n. 83/STJ, no ponto.

De outro lado, não merece ser acolhido o pedido, formulado pela parte agravada, de aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015, porquanto esta não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação da parte 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, o que não ocorre na hipótese em apreço.

Outrossim, quanto ao pedido de fixação dos honorários advocatícios, esta Corte Superior entende que, fixados os honorários recursais no primeiro ato decisório, não cabe novo arbitramento nas demais decisões que derivarem de recursos subsequentes, apenas consectários do principal, tais como agravo interno e embargos de declaração.

Em arremate, uma vez que as alegações feitas no agravo interno não são capazes de modificar o convencimento manifestado no aresto impugnado, permanece inalterada a decisão combatida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicadas de que a insistência injustificada no

prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.062.995 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0098208-5

Número de Origem:

10293688420218260007 20220000763263

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSTRUTORA AUGUSTO VELLOSO S/A

RECORRENTE : R004 SAO MATEUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105

ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299

RECORRIDO : ANDERSON NASCIMENTO DA SILVA

RECORRIDO : DVANICIA FERREIRA NASCIMENTO

ADVOGADOS : PAULO SÉRGIO DE LISBOA SOUSA - SP357408

FABIANO JOSÉ DOS SANTOS - SP419421

INTERES. : SABIA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA AUGUSTO VELLOSO S/A

AGRAVANTE : R004 SAO MATEUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105

ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299

AGRAVADO : ANDERSON NASCIMENTO DA SILVA

AGRAVADO : DVANICIA FERREIRA NASCIMENTO

ADVOGADOS : PAULO SÉRGIO DE LISBOA SOUSA - SP357408

FABIANO JOSÉ DOS SANTOS - SP419421

INTERES. : SABIA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

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 Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de agosto de 2023