



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2723031 - SC (2024/0308787-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : A.P REAL ESTATE INVESTMENTS BRASIL CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO CÉSAR RIBAS BOENG - PR014430
ISADORA HONORATO DE BRITTO - SC059612
ANDRESSA BITENCOURT - SC061493
INGRID TAUANE DA LUZ COTABARREN - SC061677
AGRAVADO : ANGELO EDUARDO SCREMIN
ADVOGADOS : ISABELLE FERNANDA GIANNASI MUCCILLO - SC052552
PÂMELA NEUWIRTH TEMES - SC041474

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE. PRAZO DE TOLERÂNCIA. QUESTÃO SOLUCIONADA A PARTIR DA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS, BEM COMO DA ANÁLISE DAS CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS DA CAUSA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais pelo descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no que se refere ao prazo de entrega da obra.

2. Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para a configuração do atraso na entrega da unidade habitacional em construção, com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias, no caso, o próprio incorporador inseriu no contrato disposição, condicionando a referida prorrogação à comunicação prévia do comprador.

3. Pretender revisar a conclusão do julgado, quanto à necessidade de assegurar a obrigação livremente pactuada entre as partes, corolário do princípio *pacta sunt servanda*, esbarra nos óbices das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

4. Agravo interno provido. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2723031 - SC (2024/0308787-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : A.P REAL ESTATE INVESTMENTS BRASIL CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO CÉSAR RIBAS BOENG - PR014430
ISADORA HONORATO DE BRITTO - SC059612
ANDRESSA BITENCOURT - SC061493
INGRID TAUANE DA LUZ COTABARREN - SC061677
AGRAVADO : ANGELO EDUARDO SCREMIN
ADVOGADOS : ISABELLE FERNANDA GIANNASI MUCCILLO - SC052552
PÂMELA NEUWIRTH TEMES - SC041474

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE. PRAZO DE TOLERÂNCIA. QUESTÃO SOLUCIONADA A PARTIR DA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS, BEM COMO DA ANÁLISE DAS CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS DA CAUSA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais pelo descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no que se refere ao prazo de entrega da obra.

2. Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para a configuração do atraso na entrega da unidade habitacional em construção, com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias, no caso, o próprio incorporador inseriu no contrato disposição, condicionando a referida prorrogação à comunicação prévia do comprador.

3. Pretender revisar a conclusão do julgado, quanto à necessidade de assegurar a obrigação livremente pactuada entre as partes, corolário do princípio *pacta sunt servanda*, esbarra nos óbices das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

4. Agravo interno provido. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por A P REAL ESTATE INVESTMENTS BRASIL CONSTRUTORA LTDA. (A P REAL ESTATE) contra decisão de relatoria do Ministro Presidente desta Corte, que não conheceu do agravo em recurso especial, porque não foram impugnados especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do apelo nobre.

Nas razões do presente inconformismo, A P REAL ESTATE alegou (i) ter se insurgido especificamente contra todos os fundamentos da decisão agravada; (ii) que a solução da questão controvertida independe da interpretação de cláusula contratual ou do reexame de provas.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.

VOTO

Reconsideração do *decisum*

De fato, verifica-se que A P REAL ESTATE, nas razões do agravo em recurso especial, impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão denegatória do apelo nobre.

Dessa forma, reconsidero a decisão agravada e passo à análise do recurso especial por ela interposto.

O inconformismo, no entanto, não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, A P REAL ESTATE alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos art. 48, § 2º, da Lei n. 4.591/64 (Lei de Incorporações Imobiliárias), e 421 e 422 do CC, ao sustentar a legalidade da cláusula contratual que prevê a aplicação do prazo de tolerância de 180 dias, independentemente de comunicação prévia ao comprador.

Não foram apresentadas contrarrazões.

Do prazo de tolerância

Cinge-se a controvérsia sobre a validade, no caso em análise, da disposição contratual que estipulou o prazo de tolerância para a entrega do empreendimento, questão que foi enfrentada pelo TJSC, por ocasião do re julgamento dos embargos de declaração opostos pela ora insurgente, em cumprimento à decisão proferida por esta

Corte nos EDcl no AgInt no AREsp n. 2.310.661/SC, nos termos da fundamentação a seguir:

*[...], ao contrário do que tenta afirmar a embargante, não houve afastamento dos ditames da lei de incorporação imobiliária, tanto é assim que **foi mantida a validade da cláusula de prorrogação, sendo apenas afastada a sua incidência no caso concreto em razão de não ter havido a notificação do consumidor (aviso prévio à utilização do prazo prorrogável).***

Além disso, o fato de a incidência da cláusula não depender de justificativa/motivo (porque ela decorre de lei) não afasta a necessidade de notificação prévia para a respectiva utilização pela construtora/incorporadora.

A própria lei da incorporação imobiliária, no art. 48, § 2º, aduz que "do contrato deverá constar o prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação". Ou seja, a legislação nada fala sobre aplicação automática da cláusula de tolerância.

E no contrato objeto do presente feito (cláusula transcrita acima na colagem da fundamentação do acórdão) constou expressamente a forma como se daria a prorrogação: justamente por meio da notificação do consumidor.

Nesse andar, mostra-se um contrassenso da empresa embargante, para dizer o mínimo, fazer a seguinte alegação em seus aclaratórios: "o fato de a cláusula contratual mencionar uma comunicação da construtora ao adquirente do imóvel que a cláusula contratual será acionada, poder-se-ia considerá-la como demasiadamente desprovida de razoabilidade e proporcionalidade, porque oneraria sobremaneira as obrigações da construtora, desnivelando ainda mais a simetria do negócio jurídico", ora, foi justamente a construtora quem inseriu tal disposição no contrato (itens 7-19 do evento 1 dos autos de origem), do que se extrai a máxima latina "venire contra factum proprium" (e-STJ, fl. 917).

Como se vê, da leitura dos fundamentos acima transcritos, a Corte estadual, embora reconhecendo a validade da cláusula de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do que dispõe o art. 48, § 2º, da Lei n. 4.591/64, assinalou que, no caso, foi o próprio incorporador que inseriu no contrato disposição, condicionando a eficácia da referida prorrogação à comunicação prévia do comprador.

Desse modo, pretender revisar a conclusão do julgado, quanto à necessidade de assegurar a obrigação livremente pactuada entre as partes, corolário do princípio *pacta sunt servanda*, esbarra nos óbices das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao agravo interno para reconsiderar a decisão monocrática agravada e, assim, **CONHECER** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.723.031 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0308787-4

Número de Origem:

03038759820168240033 202300639406 3038759820168240033

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : A.P REAL ESTATE INVESTMENTS BRASIL CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADOS : JÚLIO CÉSAR RIBAS BOENG - PR014430

ISADORA HONORATO DE BRITTO - SC059612

ANDRESSA BITENCOURT - SC061493

INGRID TAUANE DA LUZ COTABARREN - SC061677

AGRAVADO : ANGELO EDUARDO SCREMIN

ADVOGADOS : ISABELLE FERNANDA GIANNASI MUCCILLO - SC052552

PÂMELA NEUWIRTH TEMES - SC041474

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : A.P REAL ESTATE INVESTMENTS BRASIL CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADOS : JÚLIO CÉSAR RIBAS BOENG - PR014430

ISADORA HONORATO DE BRITTO - SC059612

ANDRESSA BITENCOURT - SC061493

INGRID TAUANE DA LUZ COTABARREN - SC061677

AGRAVADO : ANGELO EDUARDO SCREMIN

ADVOGADOS : ISABELLE FERNANDA GIANNASI MUCCILLO - SC052552

PÂMELA NEUWIRTH TEMES - SC041474

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de agosto de 2025