



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2950824 - ES (2025/0196389-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA**
ADVOGADO : **IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - BA014534**
AGRAVADO : **RAYANE CECILIO SANTOS**
ADVOGADOS : **JULIANA MENDES DO NASCIMENTO BRAVO - ES018942**
: **VINICIUS LINCOLN TOSI NASCIMENTO - ES028172**
: **GABRIEL VASCONCELLOS BRITO DANTAS - ES037314**

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. DESNECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

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

2. Reconheceu-se definitivamente a legalidade da cláusula de tolerância de 180 dias prevista no art. 43-A da Lei nº 4.591/64, a qual, uma vez prevista no contrato, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente, nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

3. A exigência de prévia notificação do atraso para fazer valer a cláusula de tolerância de 180 dias, extrapola a redação dos arts. 43-A e 48, § 2º, da Lei nº 4.591/64, assim como a interpretação conferida à legislação infraconstitucional por esta Corte quanto à matéria.

4. Agravo conhecido para dar provimento ao 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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2950824 - ES (2025/0196389-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA**
ADVOGADO : **IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - BA014534**
AGRAVADO : **RAYANE CECILIO SANTOS**
ADVOGADOS : **JULIANA MENDES DO NASCIMENTO BRAVO - ES018942**
: **VINICIUS LINCOLN TOSI NASCIMENTO - ES028172**
: **GABRIEL VASCONCELLOS BRITO DANTAS - ES037314**

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. DESNECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

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

2. Reconheceu-se definitivamente a legalidade da cláusula de tolerância de 180 dias prevista no art. 43-A da Lei nº 4.591/64, a qual, uma vez prevista no contrato, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente, nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

3. A exigência de prévia notificação do atraso para fazer valer a cláusula de tolerância de 180 dias, extrapola a redação dos arts. 43-A e 48, § 2º, da Lei nº 4.591/64, assim como a interpretação conferida à legislação infraconstitucional por esta Corte quanto à matéria.

4. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A. (MRV) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – DIREITO DO CONSUMIDOR – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – MORA DA CONSTRUTORA – ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA – RESTITUIÇÃO DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA – DANO MORAL INCABÍVEL – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO – SENTENÇA REFORMADA.

1. A prorrogação contratualmente estipulada em si não é abusiva, mas a construtora não observou o dever de informar e os demais princípios consumeristas do CDC, ao deixar de justificar, por meio de notificação, a adquirente do imóvel a respeito do atraso na entrega das chaves.

2. Deverá a apelada restituir os valores que a apelante comprovou ter suportado a título de taxa de evolução de obra, a partir da mora da construtora.

3. Não há dano moral decorrente do atraso na entrega da obra, quando o inadimplemento se dá por poucos meses. O atraso, por si só, é ressarcido pelos danos materiais, de modo que a ocorrência de danos morais depende da prova de que o atraso afetou, de maneira excepcional, os direitos da personalidade do adquirente.

4. Recurso parcialmente provido. Sentença reformada.

No presente inconformismo, MRV defendeu que não incidem na espécie os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, MRV alegou a violação dos arts. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/64, e 927, III, do CPC, ao sustentar que o acórdão desconsiderou a cláusula de prorrogação de 180 dias, que possui expressa previsão contratual e é reconhecida como válida pela jurisprudência do STJ.

(1) Da legalidade da cláusula de prorrogação automática do prazo contratual de entrega da obra

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

Segue a ementa do respectivo acórdão:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são 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 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.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019)

Reconheceu-se, assim, a legalidade da cláusula de tolerância de 180 dias prevista no art. 43-A da Lei nº 4.591/64, a qual, uma vez prevista no contrato, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente, nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador, pois tem sua aplicação imediata para fins de prorrogação do termo final para a entrega do imóvel.

Contudo, analisando o caso concreto, o Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo reputou abusiva a prorrogação prevista em contrato, sob o argumento de que a ausência de notificação do atraso, com justificativa expressa, conferiria um viés abusivo à prática, impondo ao consumidor desvantagem excessiva (fl. 449).

Estabeleceu, portanto, nova condicionante a aceitabilidade da cláusula de tolerância de 180 dias, não prevista na lei, ou reconhecida por esta Corte Superior de Justiça no julgamento do Tema n. 996.

A exigência de prévia notificação do atraso para fazer valer a cláusula de tolerância de 180 dias extrapola a interpretação conferida a legislação infraconstitucional por esta Corte quanto a matéria, merecendo reforma.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo e **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para restabelecer a sentença que reconheceu a validade da cláusula de tolerância de 180 dias, independentemente de notificação prévia que a informe.

Por fim, ficam os honorários sucumbências fixados nos moldes em que já decidido pela r. sentença.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.950.824 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0196389-0

Número de Origem:

00026053820218080048 26053820218080048

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADO : IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - BA014534

AGRAVADO : RAYANE CECILIO SANTOS

ADVOGADOS : JULIANA MENDES DO NASCIMENTO BRAVO - ES018942

GABRIEL VASCONCELLOS BRITO DANTAS - ES037314

VINICIUS LINCOLN TOSI NASCIMENTO - ES028172

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025