



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2237693 - SP (2025/0378816-2)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : ADRIANI DE LIMA MOREIRA CASTREZANA
RECORRENTE : LUIZ HENRIQUE CASTREZANA DE SOUZA
ADVOGADA : ANA PAULA CASTREZANA DE SOUZA - SP357780
RECORRIDO : MADRID EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
RECORRIDO : CONSTRUTORA MATUTANO LTDA
ADVOGADOS : DANIEL FERNANDES DE SOUSA - SP369893
ANA PAULA CASTREZANA DE SOUZA - SP357780

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NOVAÇÃO. PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. TEMA N. 996 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve sentença de improcedência em ação de indenização por atraso na entrega de imóvel.

2. A sentença de primeiro grau considerou que houve novação parcial do prazo de entrega do imóvel, com base no contrato de financiamento firmado posteriormente, afastando a mora das rés.

3. O Tribunal de origem confirmou a sentença, entendendo que o prazo de entrega a ser observado era o do contrato de financiamento, e que não havia mora das rés.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em determinar se houve indevida novação parcial do contrato de entrega do imóvel, alterando o prazo de entrega.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no Tema n. 996 de que, na aquisição de unidades autônomas em construção, o

contrato deve estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não pode estar vinculado à concessão do financiamento ou a qualquer outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

6. A estipulação de prazo de entrega vinculado a evento futuro, como a obtenção de financiamento, ou sua modificação posterior por iniciativa dos fornecedores, é incompatível com a jurisprudência do STJ, pois transfere ao consumidor os riscos da atividade empresarial, em violação ao Código de Defesa do Consumidor.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento, conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, firmado no Tema n. 996.

Tese de julgamento: 1. O prazo de entrega do imóvel deve ser claro, expresso e inteligível, não podendo estar vinculado à concessão de financiamento ou a qualquer outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância. 2. A modificação do prazo de entrega por iniciativa dos fornecedores é incompatível com a jurisprudência do STJ e viola os direitos do consumidor.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 360 e 361; CDC, art. 47.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema n. 996, REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019; 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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2237693 - SP (2025/0378816-2)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : ADRIANI DE LIMA MOREIRA CASTREZANA
RECORRENTE : LUIZ HENRIQUE CASTREZANA DE SOUZA
ADVOGADA : ANA PAULA CASTREZANA DE SOUZA - SP357780
RECORRIDO : MADRID EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE
LTDA
RECORRIDO : CONSTRUTORA MATUTANO LTDA
ADVOGADOS : DANIEL FERNANDES DE SOUSA - SP369893
ANA PAULA CASTREZANA DE SOUZA - SP357780

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NOVAÇÃO. PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. TEMA N. 996 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve sentença de improcedência em ação de indenização por atraso na entrega de imóvel.

2. A sentença de primeiro grau considerou que houve novação parcial do prazo de entrega do imóvel, com base no contrato de financiamento firmado posteriormente, afastando a mora das rés.

3. O Tribunal de origem confirmou a sentença, entendendo que o prazo de entrega a ser observado era o do contrato de financiamento, e que não havia mora das rés.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em determinar se houve indevida novação parcial do contrato de entrega do imóvel, alterando o prazo de entrega.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no Tema n. 996 de que, na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deve estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não pode estar vinculado à concessão do financiamento ou a qualquer outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

6. A estipulação de prazo de entrega vinculado a evento futuro, como a obtenção de financiamento, ou sua modificação posterior por iniciativa dos fornecedores, é incompatível com a jurisprudência do STJ, pois transfere ao consumidor os riscos da atividade empresarial, em violação ao Código de Defesa do Consumidor.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento, conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, firmado no Tema n. 996.

Tese de julgamento: 1. O prazo de entrega do imóvel deve ser claro, expresso e inteligível, não podendo estar vinculado à concessão de financiamento ou a qualquer outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância. 2. A modificação do prazo de entrega por iniciativa dos fornecedores é incompatível com a jurisprudência do STJ e viola os direitos do consumidor.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 360 e 361; CDC, art. 47.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema n. 996, REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019; 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.

RELATÓRIO

Recurso especial interposto por LUIZ HENRIQUE CASTREZANA DE SOUZA e ADRIANI DE LIMA MOREIRA CASTREZANA, com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de indenização por atraso na entrega do imóvel.

O julgado foi assim ementado (fl. 249):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO. JUROS DA OBRA. LUCROS CESSANTES. ATRASO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame 1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedentes os pedidos dos autores, extinguindo o processo com resolução do mérito, com base no art. 487, inc. I, do CPC. Os autores alegam erro na sentença ao considerar novação do contrato de entrega do imóvel, alterando o prazo originalmente fixado. Pleiteiam condenação das apeladas ao pagamento de lucros cessantes e indenização pelos “juros de obra” pagos durante o atraso.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se houve novação do contrato de entrega do imóvel, alterando o prazo de entrega, e se é devida a indenização por lucros cessantes e “juros de obra” pagos durante o atraso.

III. Razões de Decidir 3. O contrato celebrado com a Caixa Econômica Federal estipulou o prazo de 36 meses para finalização da construção, com período de tolerância de 180 dias. 4. Não há mora das apeladas, pois o prazo contratual não estava expirado, conforme estipulado no contrato de financiamento e período de tolerância.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. O prazo de entrega do imóvel é o constante do contrato de financiamento, acrescido do período de tolerância. 2. Não há mora das apeladas, não sendo devida a cobrança de juros de obra ou lucros cessantes.

Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.729.523-SP, Tema Repetitivo nº 996. TJSP, IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, Tema nº 04 Tese nº 06. Súmula nº 164, TJSP.

No recurso especial, a parte aponta divergência jurisprudencial e violação dos seguintes artigos:

a) 360 e 361 do Código Civil, porque não houve ânimo de novar, pois a mera assinatura do contrato de financiamento não substitui a obrigação de entrega do imóvel, de natureza distinta da obrigação de pagar; e

b) 47 do Código de Defesa do Consumidor, visto que, em relação de consumo, as cláusulas devem ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor, prevalecendo o prazo certo do compromisso de compra e venda e não o prazo posterior do financiamento.

Sustenta que o acórdão recorrido divergiu do Tema n. 996 do STJ e de julgados do próprio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao vincular o prazo de entrega do imóvel à concessão do financiamento.

Requer o conhecimento e o provimento do recurso.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso não preenche os requisitos de admissibilidade, pois busca reexame de provas, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ. Sustenta a inexistência de violação dos arts. 360 e 361 do Código Civil, pois o contrato de financiamento estipulou, de forma clara, novo prazo de entrega, não se aplicando o Tema n. 996 do STJ porque não houve vinculação indevida do prazo de entrega à concessão do financiamento, mas legítima repactuação posterior e consensual.

Afirma também inexistir ofensa ao art. 47 do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as cláusulas contratuais foram claras ao prever a nova data de entrega do imóvel, não havendo prática abusiva ou violação do princípio da boa-fé objetiva. Aponta ausência de divergência jurisprudencial e requer o não conhecimento ou o desprovimento do recurso, além da majoração dos honorários sucumbenciais.

O recurso especial foi admitido, por estarem presentes os pressupostos de admissibilidade, inclusive a indicação clara e precisa dos dispositivos legais e a demonstração de aparente dissídio jurisprudencial, determinando-se a remessa ao Superior Tribunal de Justiça.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de indenização por atraso na entrega do imóvel em que a parte autora pleiteou indenização por lucros cessantes durante o período de atraso e restituição dos juros de obra pagos à Caixa Econômica Federal após o prazo contratual de entrega.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos por entender que houve novação parcial do prazo de entrega com base no contrato de financiamento, inexistindo mora das rés, nestes termos (fls. 209-211):

No mérito, os pedidos são improcedentes.

A demanda tem evidente natureza consumerista, o que implica na solução da controvérsia mediante a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Trata-se de ação de indenização decorrente de atraso na entrega do imóvel adquirido pela autora, tendo como fundamento **o contrato original celebrado com as rés (fls. 23/38) em 29/09/2018, o qual previa a entrega do imóvel em 20/08/2018, com tolerância de 6 meses (cláusula 6ª fl. 33).**

Contudo, **a autora firmou contrato de financiamento pelo programa Minha Casa, Minha Vida em 24/05/2018** (fls. 119/144) junto à Caixa Econômica Federal, **o qual previu o prazo de 36 meses após a assinatura para conclusão das obras de construção** e legalização conforme se observa pela cláusula B.7.1 (fls. 160), de forma que, por tal previsão, o prazo para conclusão das obras seria em 24/05/2021. Desse modo, sustentam as rés que, em razão da celebração de tal contrato, houve novação do prazo inicialmente estabelecido.

Pois bem, evidente a conexão entre os contratos, na medida em que as cláusulas 7 e 7.3 do contrato inicial (fls. 34) preveem a existência do contrato de financiamento.

Destaque-se ainda que, apesar dos contratos tratarem de objetos distintos, possuem as mesmas partes, sendo o contrato de financiamento ainda mais abrangente que o original, bem como, ambos trataram do prazo de entrega da obra.

Sendo assim, em observância às regras de hermenêutica, **o contrato posterior, por ser mais abrangente, em relação aos objetos comuns, tratados em ambos os contratos, prevalece sobre o contrato anterior.**

Portanto, infere-se que com a celebração do contrato de financiamento com a expressa previsão de prazo de 36 meses para conclusão da obra, **houve a renegociação do prazo pelas partes, o que se mostra legítimo.**

Destaco, todavia, que não se trata, em verdade, de uma novação integral, uma vez que subsiste a obrigação anterior, em todos os seus termos, à exceção do prazo de conclusão das obras, dilatado por ocasião da celebração do contrato de financiamento. Considerara-se, assim, **uma novação parcial, apenas do prazo maior,**

o qual ocorreu com expressa ciência e concordância de todas as partes que firmaram o documento, sem notícias acerca de qualquer ressalva das partes ou alegação de vício de consentimento para a sua anulação.

Nesse sentido:

[...]

Destarte, inexistindo qualquer atraso na entrega da obra, e fundando-se todos os pedidos no inexistente atraso, de rigor a improcedência dos pedidos.

Ante o exposto JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados pela autora e EXTINGO, com resolução do mérito, o processo, com fulcro no art. 487, I, do CPC.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, assentando que o prazo de entrega a ser observado é o do contrato de financiamento.

Confira-se (fls. 250-251):

Os juros de obra compõem a prestação do financiamento realizado para a aquisição do imóvel em questão e verificado o contrato celebrado com a Caixa Econômica Federal celebrado em 24 de maio de 2018, constata-se que o prazo para finalização da construção ficou acertado para 36 meses (item C.6.1 - fls. 165), sendo certo ainda que, de acordo com este mesmo contrato, na forma da cláusula 3.5 (fls. 168) tal prazo de término da obra vindo a ser superado em seis meses, poderá ensejar que se impute à recorrente a responsabilidade pelo pagamento dos juros da obra até a efetiva entrega do imóvel.

Ora, como bem observado pela magistrada de primeiro grau, nesse contexto não se vê presente a plausibilidade do direito afirmado pelos apelantes, uma vez que no momento da entrega o período de tolerância sequer havia se iniciado, pois o prazo fatal para entrega da obra era a data de 24 de maio de 2021.

Embora a insistência dos recorrentes, fato é que o contrato de fls. 163/183, claramente, dispõe sobre o termo de entrega da obra, que não é 20 de fevereiro de 2019, e a solução dada na sentença atacada bem indicou que sendo o prazo de entrega do imóvel o constante do contrato de financiamento, a este acrescido o período de tolerância de 180 dias, o prazo final a ser respeitado pelas recorridas foi o dia 24 de novembro de 2021, e, sendo assim, evidente que o prazo contratual não estava expirado como diversamente sustentando pelos recorrentes.

Portanto, inexistente mora das apeladas, simplesmente não há que se falar em indevida cobrança de juros de obra ou lucros cessantes por parte daquelas, uma vez que cabível esta existência até o efetivo término do prazo de tolerância acima identificado, o que está em absoluta consonância com as teses firmadas pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.729.523-SP (Tema Repetitivo nº 996), e do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, por esta Corte (Tema nº 04 Tese nº 06), como ainda está em consonância com a Súmula nº 164, do Tribunal de Justiça de São Paulo.

A interpretação de cláusula contratual, mesmo que envolvido direito do consumidor apenas se faz necessária quando presente cláusulas ambíguas que não sejam claras, que possam gerar indefinição quanto ao seu exato conteúdo, o que não acontece no caso sob análise, uma vez que tanto o item C.6.1 do Quadro Resumo (fls. 165), como a cláusula 3.5 do mesmo contrato (fls. 168), deixaram assentado o prazo para finalização da construção e o período de tolerância, em redação direta e simples, o que garante a sua higidez.

Por ser deste modo, NEGOU PROVIMENTO ao recurso.

Não se aplica ao caso a Súmula n. 7 do STJ, uma vez que as premissas fáticas estabelecidas na origem permitem a solução da controvérsia trazida no apelo nobre, sem que seja necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório.

Isso porque ficou expressamente estabelecida a existência de novação parcial do contrato com relação ao prazo para a entrega da unidade imobiliária, ao ser celebrado o contrato de financiamento.

Quanto ao mérito, a conclusão adotada pelas instâncias ordinárias não se coaduna com a jurisprudência do STJ, firmada em recurso especial repetitivo (Tema n. 996), no qual foi fixada 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, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

Confira-se, a propósito, a ementa do acórdão que serviu de base para a fixação da citada tese:

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, destaquei.)

Nesse contexto, vale enfatizar que, no voto condutor do julgamento do citado precedente vinculante, constou expressamente que de nada adianta a estipulação de prazo, se ele ficar condicionado a um evento futuro, no caso a data de obtenção do financiamento pelo adquirente, pois isso atribui à incorporadora o direito de postergar a entrega da obra por prazo excessivo e oneroso ao comprador, a ponto, inclusive, de afastar o risco da atividade, que pertence à empresa.

Confira-se (destaquei):

A efetividade do conteúdo da informação, por sua vez, deve ser aferida a partir da situação em concreto, examinando-se qual será substancialmente o conhecimento imprescindível e como se poderá atingir o destinatário específico daquele produto ou serviço, de modo que a transmissão da informação seja adequada e eficiente, atendendo aos deveres anexos da boa-fé objetiva, do dever de colaboração e de respeito ao consumidor (REsp n. 1.349.188/RJ, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 22/06/2016).

Nessa mesma linha, o art. 51, IV, do CDC, considera nula de pleno direito, entre outras, a cláusula contratual que estabeleça obrigação que coloque o consumidor em situação de desvantagem exagerada, assim considerada, segundo o § 1º, II e III, aquela que "restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou o equilíbrio contratual", ou que se mostre "excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso".

Ademais, os contratos de promessa de compra e venda de imóvel caracterizam-se como de adesão, uma vez que suas cláusulas e condições são redigidas de forma unilateral, segundo o interesse das incorporadoras, cabendo ao aderente apenas aceitá-las ou não em seu conjunto, o que restringe, sensivelmente, a própria autonomia da vontade.

Em casos tais, **na hipótese de ambiguidade ou contradição nas cláusulas, deve prevalecer o sentido mais favorável ao aderente**, entendimento que decorre não apenas do art. 47 do diploma consumerista, mas também do art. 423 do CC, que assim dispõe:

Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.

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.**

[...]

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.

O caso dos autos encontra similitude fática com o precedente vinculante, na medida em que houve uma primeira estipulação de prazo para entrega do imóvel quando da assinatura do contrato original celebrado com as rés e, após, o prazo foi estendido, quando da contratação do financiamento pelo programa Minha Casa Minha Vida.

Ademais, apesar de constar que o prazo certo para a entrega do imóvel **não poderá estar vinculado à concessão do financiamento**, a tese firmada no Tema n. 996 pode ser aplicada extensivamente para que o prazo para a entrega do imóvel **não possa ser modificado por iniciativa dos fornecedores** quando da celebração do contrato de financiamento imobiliário.

Nesse sentido:

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, destaquei.)

Deveras, pois, em ambos os casos, seja por vinculação ao contrato de financiamento, seja por modificação posterior, a *ratio decidendi* é a mesma: a necessidade de se estipular, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel quando da aquisição de unidades autônomas em construção.

Assim, impõe-se a reforma do acórdão recorrido, com a aplicação da jurisprudência desta Corte ao caso concreto, sendo contudo necessário que os autos retornem ao Tribunal *a quo* para que o recurso de apelação seja novamente julgado, levando em conta o prazo de entrega do imóvel conforme estipulado no contrato de promessa de compra e venda.

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento, conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, firmado no Tema n. 996.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.237.693 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0378816-2

Número de Origem:
10246030720238260361

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ADRIANI DE LIMA MOREIRA CASTREZANA

RECORRENTE : LUIZ HENRIQUE CASTREZANA DE SOUZA

ADVOGADA : ANA PAULA CASTREZANA DE SOUZA - SP357780

RECORRIDO : MADRID EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

RECORRIDO : CONSTRUTORA MATUTANO LTDA

ADVOGADOS : DANIEL FERNANDES DE SOUSA - SP369893

ANA PAULA CASTREZANA DE SOUZA - SP357780

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de novembro de 2025