

# Superior Tribunal de Justiça

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.557.240 - RS (2019/0228323-1)**

**RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE : MATHEUS NUNES DA SILVA**  
**ADVOGADO : MARCELA CARDOSO DA SILVA - RS069243**  
**AGRAVADO : SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA -**  
**ALVORADA III - SPE LTDA**  
**AGRAVADO : CAPA ENGENHARIA S.A.**  
**ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - RS093007A**

## EMENTA

CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA AFASTADO COM BASE NOS FATOS DA CAUSA E NO CONTRATO ENTABULADO ENTRE AS PARTES. REFORMA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO NÃO COMPROVADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

## DECISÃO

MATHEUS NUNES SILVA (MATHEUS) ajuizou ação indenizatória por danos morais e materiais contra SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA ALVORADA III – SPE LTDA. e NEXGROUP INCORPORADORA S.A. – CAPAX (SISTEMA FÁCIL e outra), em virtude de atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda.

Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente, sendo a decisão confirmada pelo Tribunal gaúcho, em acórdão assim ementado:

*APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. REPACTUAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. NULIDADE. SENTENÇA. EXTRA PETITA.*

*INOCORRÊNCIA: Na sentença extra petita a[ providência jurisdicional é diversa daquela postulada, o que não ocorre no caso. O juiz deve analisar a pretensão da parte autora com base nos argumentos da defesa e também na prova documental inserta nos autos. E disto não desbordou o julgador, tendo conhecido de documento colacionado pelo próprio autor e I capaz de infirmar a alegação de atraso na conclusão da obra.*

# Superior Tribunal de Justiça

## *ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INOCORRÊNCIA.*

*Com a assinatura do contrato com o agente financeiro, o prazo anterior fixado na promessa de compra e venda deixa de prevalecer (inclusive o prazo de tolerância de 120 dias), porquanto substituído, com anuência do autor, da ré e da instituição financeira. Casuística em que não restou demonstrado o atraso na entrega da obra, considerando o prazo repactuado e data da entrega das chaves.*

*DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA: Válida a cláusula de tolerância que prevê a prorrogação da entrega da obra, redigida de acordo com o disposto no art. 54, §32 do CDC.*

*DANOS MATERIAIS. ALUGUEIS. DANOS MORAIS E JUROS DE OBRA: Diante da ausência de atraso na entrega do empreendimento pelas corrés, resta apenas o julgamento de improcedência dos pedidos indenizatórios.*

*REJEITARAM A PRELIMINAR RECURSAL E NEGARAM PROVIMENTO AO APELO (e-STJ, fl. 465).*

Sobreveio recurso especial, fundado no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, no qual MATHEUS alegou, a par de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 6º, V, 39, XII, 51, IV, XIII, XV e § 1º, I e III, do CDC; e 422 do CC/02.

Sustentou, em síntese que (1) deve ser respeitado o prazo previsto no contrato, não constituindo novação o financiamento celebrado com a CEF, pois já estava previsto no contrato anterior; (2) uma vez aceita, a oferta vincula o fornecedor nos seus termos, com força de cláusula contratual; (3) ficou caracterizada a inadimplência, mesmo se levando em conta a cláusula contratual de prorrogação de 120 dias, sendo devida a indenização pleiteada.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 541/535).

O Tribunal de origem inadmitiu o apelo nobre por (1) incidirem as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ; (2) o dissídio jurisprudencial não foi demonstrado.

Sobreveio agravo em recurso especial no qual o MATHEUS alegou que o recurso merece ser admitido porque preenchidos os requisitos necessários à sua admissibilidade, assentando, ainda, que a análise de suas razões recursais não esbarra nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 561/572).

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

DECIDO

A irresignação não comporta provimento.

De plano, vale pontuar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

## **Da alegada mora da construtora**

No que diz respeito à configuração da mora das incorporadoras para entrega do imóvel objeto do contrato celebrado entre as partes, consignou a TJRS consignou que:

*NOVO PRAZO DE CONSTRUÇÃO. AUSÊNCIA DE ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. DANO MATERIAL E MORAL E JUROS DE OBRA.*

*Colho dos autos que em 18 de setembro de 2012 as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda, no qual restou pactuada a entrega da obra para 30/04/2014, (fl. 32) acrescido do prazo I de tolerância de 180 dias, conforme cláusula 7 (fl. 36).*

*Posteriormente, em 26/08/2013, os litigantes firmaram contrato de financiamento imobiliário perante a Caixa Econômica Federal, I no qual restou pactuado novo prazo para a entrega do empreendimento (fls. 50/65).*

*O prazo inicialmente estipulado no contrato firmado entre os litigantes (inclusive o prazo de tolerância de 180 dias), restou substituído pelo prazo estabelecido no novo contrato pactuado entre as partes junto à Caixa Econômica Federal, que, no caso concreto, fixou a entrega do imóvel em 25 meses a contar da assinatura daquele contrato (item 6.1 do quadro resumo - fl. 50, verso), com a possibilidade da entrega das chaves em 60 dias do prazo estipulado, conforme cláusula terceira, parágrafo nono (fl. 52, verso).*

*Nesse cotejo, adota-se como prazo estipulado de conclusão da obra a data de 26/11/2015, ou seja, 25 meses após a data da assinatura do contrato em 26/08/2013, acrescido de 60 dias para possibilidade de entrega das chaves.*

*A assinatura do contrato de financiamento com a instituição*

*financeira em 26/08/2013 alterou o prazo de entrega previsto na promessa de compra e venda, acordo que contou com a anuência expressa do autor, das apeladas e da CEF.*

*Não subsiste a alegação pura e simples de que tal contrato, apenas relativamente ao prazo, não há de ser considerado, porquanto não apontado qualquer vício de consentimento.*

*Fixado novo prazo na assinatura do contrato perante o agente financeiro, o prazo anterior fixado na promessa de compra e venda deixa de prevalecer, porquanto substituído;*

*[...]*

*Dessa forma, considerando que a entrega das chaves ocorreu em 23/07/2015, conforme Termo de Recebimento (fls. 162), não se verifica o atraso pela parte requerida.*

*Portanto, ainda que as partes nada tenham recorrido acerca do contrato realizado com a Caixa Econômica Federal e renovação do prazo para a entrega da obra, não se pode olvidar a existência do mesmo, quando este modifica substancialmente o prazo de conclusão do empreendimento (e-STJ, fls. 469/470).*

Desse modo, para alterar as conclusões do acórdão recorrido no sentido da não configuração da mora na hipótese em apreço, seria necessário o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos e a análise das cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, ante o óbice contido no enunciado das Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte.

#### **Do dissídio jurisprudencial**

A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do recurso especial interposto pela divergência jurisprudencial na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula nº 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c, do permissivo constitucional. Precedente: AgRg no Ag 1.276.510/SP, Rel. Ministro PAULO FURTADO (Desembargador Convocado do TJ/BA), DJe 30/6/2010.

Nessas condições, CONHEÇO do agravo para NEGAR PROVIMENTO ao recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Brasília/DF, 04 de outubro de 2019.

**MINISTRO MOURA RIBEIRO**

Relator

