



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DA VICE-PRESIDÊNCIA
NÚCLEO DE GERENCIAMENTO DE PRECEDENTES - NUGEP

Ofício n.º 287/2019/NUGEP/VQS

Cuiabá, 05 de novembro de 2019.

Ao Excelentíssimo Senhor

Leonardo Pio da Silva Campos

Presidente da Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional Mato Grosso

Assunto: Comunica Publicação de acórdão - **TEMA 996/STJ**

Senhor Presidente,

Em atenção ao princípio da cooperação, comunico a Vossa Excelência, para que seja informado aos associados da OAB/MT, que a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, na sessão de julgamento realizada em 11/9//2019, **julgou** sob o rito dos recursos repetitivos, o **Recurso Especial n. 1412435/MT**, vinculado ao **TEMA 996**, sendo que o **acórdão foi publicado em 27/09/2019** no DJe/STJ.

A questão submetida a julgamento no TEMA 996 versa sobre:

Definir se:

1.1) na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma expressa, clara e inteligível, o prazo certo para a formação do grupo de adquirentes e para a entrega do imóvel. 1.2) o atraso da entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera, para o promitente vendedor, a obrigação de indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem, na forma de valor locatício, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato ou de mercado, correspondente ao que este deixou de receber, ou teve



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DA VICE-PRESIDÊNCIA
NÚCLEO DE GERENCIAMENTO DE PRECEDENTES - NUGEP

de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta da unidade autônoma já regularizada. 1.3) é lícito o repasse dos "juros de obra", ou "juros de evolução da obra", ou "taxa de evolução da obra", ou outros encargos equivalentes, após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. 1.4) o descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de compromisso de venda e compra, 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 por indexador geral, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor. Será submetido à deliberação da Segunda Seção, por ocasião do julgamento do mérito do recurso especial, se apropriado atribuir tratamento distinto, a depender da origem e da finalidade do financiamento, na fixação e aplicação das teses firmadas, a saber: a) se alcançam apenas a aquisição de imóvel residencial ou também o comercial; e b) se a aquisição do imóvel se deu a título de investimento ou com o objetivo de moradia da família.

Informo que ao final do julgamento foi fixada a seguinte tese:

As teses firmadas, para os fins do artigo 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, foram as seguintes: 1.1. Na aquisição de unidades

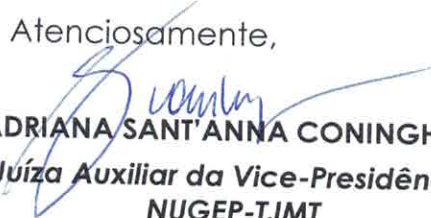


PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DA VICE-PRESIDÊNCIA
NÚCLEO DE GERENCIAMENTO DE PRECEDENTES - NUGEP

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.

Para maiores informações, consulte o link da página do STJ http://www.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp.

Atenciosamente,


ADRIANA SANT'ANNA CONINGHAM
Juíza Auxiliar da Vice-Presidência
NUGEP-TJMT