



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.465.866 - SE (2014/0163708-7)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : DURVAL ALMEIDA BIDEGAIN
ADVOGADOS : HUMBERTO ROLLEMBERG FONTES FILHO E OUTRO(S) - SE005635
MARINA AMARAL ARAUJO E OUTRO(S) - SE007405
MARCIO LIMA SILVA E OUTRO(S) - DF048806
AGRAVADO : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADO : JOSÉ DANTAS DE SANTANA E OUTRO(S) - SE002062
INTERES. : SPE RESIDENCIAL MAR DE ARUANA LTDA
INTERES. : FELIZCIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DIES A QUO DOS DANOS MATERIAIS.

- 1. Analisando o contrato de cessão de direitos (permuta entre condôminos) e a extensão do prazo de entrega do imóvel, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Sergipe concluiu pela inexistência de abusividade ou de vício de consentimento.*
- 2. Impossibilidade de se revisitar a questão em sede especial, em face dos óbices dos enunciados 5 e 7/STJ.*
- 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro (Presidente) e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

Brasília, 23 de novembro de 2017. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.465.866 - SE (2014/0163708-7)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : DURVAL ALMEIDA BIDEGAIN
ADVOGADOS : HUMBERTO ROLLEMBERG FONTES FILHO E OUTRO(S) - SE005635
MARINA AMARAL ARAUJO E OUTRO(S) - SE007405
MARCIO LIMA SILVA E OUTRO(S) - DF048806
AGRAVADO : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADO : JOSÉ DANTAS DE SANTANA E OUTRO(S) - SE002062
INTERES. : SPE RESIDENCIAL MAR DE ARUANA LTDA
INTERES. : FELIZCIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por DURVAL ALMEIDA BIDEGAIN contra a decisão deste relator que deu parcial provimento ao seu recurso especial e negou provimento ao agravo em recurso especial de NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A, cuja ementa está assim redigida:

RECURSO ESPECIAL E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE DEVIDA DEMONSTRAÇÃO. MERA TRANSCRIÇÃO DE FUNDAMENTOS. INEXISTÊNCIA DE COTEJO. AGRAVO DESPROVIDO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INSINDICÂNCIA E PRECLUSÃO. INCC. POSSIBILIDADE DE SUBSTITUIÇÃO NO PERÍODO DE MORA DA CONSTRUTORA. INDENIZAÇÃO PELOS DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA DE IRRAZOABILIDADE NO ARBITRAMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO.

1. A Corte de origem, instada acerca do cerceamento de defesa, reconheceu que a parte, intimada, restou silente acerca do julgamento antecipado da lide. Preclusão. Verificação, ademais, da efetiva existência de cerceamento que não desprezaria o revisitar das provas dos autos, providência esta vedada na esteira do enunciado 7/STJ.

2. Analisando o contrato de cessão de direitos (permuta entre condôminos) e extensão do prazo de tolerância para a entrega do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imóvel, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Sergipe concluiu pela inexistência de abusividade ou de vício de consentimento, não se podendo, aqui, revisitar a questão, seja sob pena de inobservância aos enunciados 5 e 7/STJ.

3. A substituição do INCC, índice contratado para a correção do saldo devedor até a entrega do imóvel, pelo INPC, desde o início da mora da construtora, até a efetiva entrega do bem, revela-se possível e razoável, estando em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior.

4. RECURSO ESPECIAL DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Em suas razões recursais, sustentou ter sido o imóvel vendido a terceiro com data de entrega e previsão de prazo de prorrogação. Vendido o imóvel ao recorrente, exigiu-se a fixação de nova data de entrega e nova cláusula de prorrogação, diversa da inicial. Disse que mesmo que admitida a referida cláusula, somente poderia ser utilizada quando da ocorrência do caso fortuito, força maior e acontecimentos imprevisíveis.

Afirmou, pois, o abuso das recorridas, impondo-se o provimento do recurso com a declaração da ilegalidade da prorrogação de prazo contida no instrumento particular de cessão de direitos e obrigações, com as indenizações deferidas, inclusive os lucros cessantes e a cláusula penal avençada no contrato, desde 30/12/2010, ou, subsidiariamente, desde 31/07/2011.

Não houve contrarrazões.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.465.866 - SE (2014/0163708-7)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes Colegas, as razões do agravo absolutamente em nada alteram a convicção deste relator acerca do apenas parcial provimento do recurso do agravante.

Em relação ao cerceamento de defesa, ao valor dos danos morais, ao pedido de suspensão da correção monetária em face do atraso na obra e, ainda, da substituição do INCC pelo INPC, apenas registro que o agravante, quanto aos pontos, não se irressignara, razão por que tenho por transitada em julgado formalmente a decisão no que respeita.

Devolveu-se, sim, a questão atinente à abusividade da prorrogação do prazo de entrega do imóvel permutado com o demandante/agravante, o que resultaria na alteração do termo inicial dos lucros cessantes decorrentes do fato.

Em sede monocrática, asseverei não se mostrar abusiva e, assim, nula a cláusula prevista no contrato de cessão de direitos (e permuta de imóveis) entre o demandante e outro dos condôminos, mediante a qual se teria estendido o prazo de tolerância para a entrega do imóvel, originalmente previsto em 180 dias.

A parte recorrente sustenta a existência de vício de vontade, pois teria sido obrigada a concordar com a referida extensão para que a cessão fosse realizada.

O acórdão recorrido, analisando o referido contrato de cessão e a cláusula indigitada, concluiu:

Em análise ao contrato de cessão de direitos e obrigações a que anuiu o demandante (fls. 71/73), verifica-se, de forma clara, a informação sobre



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a prorrogação do período de entrega da unidade residencial, sobretudo, ao aparecer destacado, na parte inicial, o seguinte: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DEFINITIVA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES RELATIVOS AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA E DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS. (sic)

Especialmente no que tange ao referido vício de consentimento, o aresto pontuou:

Não se avista, como defende o requerente, a existência de vício de consentimento.

É certo que a alegação de invalidade de negócio jurídico pela incidência de vício de consentimento haverá de sustentar-se em prova escorreita de que isso efetivamente tenha ocorrido.

Tem-se que o autor não demonstrou, nos momentos em que lhe foi oportunizada, qualquer prova de coação ou outro vício de consentimento.

Devem, em razão da ausência de provas de que o autor firmou contrato sob vício de consentimento, prevalecer as disposições nele contidas.

Nesse contexto, conquanto tenha sustentado a existência de Vício de consentimento, esse não se extrai da mera leitura do instrumento de contrato e o demandante não produziu prova apta, no momento oportuno, a comprovar suas alegações, não tendo se desincumbido a contento do ônus previsto no artigo 333, inciso I, do Código de Processo Civil.

Esta Corte Superior não tem a possibilidade de rever essa conclusão, pois está ela, basicamente, assentada nas provas coligidas.

O contrato fora celebra com o intuito de cederem, o recorrente e terceiro, reciprocamente, os direitos dos imóveis que a eles pertiniam e, ainda, de estender o lapso de tolerância.

O Superior Tribunal de Justiça vê como razoável a previsão de lapsos de tolerância para a entrega de imóveis objeto de construção, pois é da normalidade do contrato a existência de atrasos, já que várias e complexas são as obrigações a serem prestadas, assim como os envolvidos na realização do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

empreendimento, e os acasos que poderão ocorrer.

Analisando, no caso concreto, a propalada demora, tem-se que o imóvel, originalmente, deveria estar terminado na data de 30/06/2010. O contrato, todavia, previa prazo de tolerância de 180 dias, o qual findava em 30/12/2010.

Após a cessão, consoante anotara o acórdão recorrido, passou o prazo de entrega do imóvel para 13 meses, o que resultou em 31/07/2011, prazo este prorrogável por mais 180 dias.

Em que pese o relevante assomo, a parte recorrente com ele expressamente concordou (fl. 332 e-STJ), razão da fixação pelo acórdão recorrido, como *dies a quo* da indenização pelos danos materiais, o mês de janeiro de 2012, ou seja, um ano após o prazo prorrogado originalmente previsto.

Ou bem se evidencia o vício de vontade a fazer anulada a referida cláusula ou não há alterar-se a data inicial dos lucros cessantes, sendo que o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Sergipe afastou o propalado vício, conclusão insindicação na espécie.

No mais, não identifico sequer em tese evidente abuso por parte das rés a ser coibido na forma do CDC ou do CCB. Não houve renúncia a direito resultante do negócio, que era de compra e venda e cessão de direitos entre compradores (negócios aos quais de fato se deu eficácia), não se ameaçou, ainda, o objeto ou o equilíbrio do referido contrato, sendo que a prorrogação de contratos desta espécie pode revelar iníqua ou exagerada, mas no caso assim não se revelou, até mesmo porque com ela concordou o adquirente.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0163708-7

AgInt no
REsp 1.465.866 / SE

Números Origem: 07342013 201210100673 2013201513 2013211205 73413 7342013

EM MESA

JULGADO: 23/11/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: DURVAL ALMEIDA BIDEGAIN
ADVOGADOS	: HUMBERTO ROLLEMBERG FONTES FILHO E OUTRO(S) - SE005635 MARINA AMARAL ARAUJO E OUTRO(S) - SE007405 MARCIO LIMA SILVA E OUTRO(S) - DF048806
RECORRIDO	: NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A
AGRAVANTE	: NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADO	: JOSÉ DANTAS DE SANTANA E OUTRO(S) - SE002062
AGRAVADO	: DURVAL ALMEIDA BIDEGAIN
ADVOGADOS	: HUMBERTO ROLLEMBERG FONTES FILHO E OUTRO(S) - SE005635 MARINA AMARAL ARAUJO E OUTRO(S) - SE007405
INTERES.	: SPE RESIDENCIAL MAR DE ARUANA LTDA
INTERES.	: FELIZCIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: DURVAL ALMEIDA BIDEGAIN
ADVOGADOS	: HUMBERTO ROLLEMBERG FONTES FILHO E OUTRO(S) - SE005635 MARINA AMARAL ARAUJO E OUTRO(S) - SE007405 MARCIO LIMA SILVA E OUTRO(S) - DF048806
AGRAVADO	: NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADO	: JOSÉ DANTAS DE SANTANA E OUTRO(S) - SE002062
INTERES.	: SPE RESIDENCIAL MAR DE ARUANA LTDA
INTERES.	: FELIZCIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro (Presidente) e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.