

EDcl no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1683413 - RO (2017/0163180-1)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
EMBARGANTE : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO BORGES SOARES E OUTRO(S) - RO004712
MARTA TUROLA DE ARAUJO PENNA E OUTRO(S) - SP300884
EMBARGADO : JADISON RONALDO PAGANINI
ADVOGADOS : JOSIMAR OLIVEIRA MUNIZ - RO000912
LUCIANA BEAL - RO001926
FERNANDO ALBINO DO NASCIMENTO - RO006311

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DA CLÁUSULA QUE ESTIPULOU PRAZO DE TOLERÂNCIA POR ATÉ 180 DIAS. CONCLUSÃO FUNDADA NA APRECIÇÃO DE FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. EMBARGOS REJEITADOS.

1. O Tribunal de origem consignou a abusividade da cláusula de tolerância, ante a previsão de sua aplicação de forma automática, "sem que a construtora tenha que apresentar qualquer justificativa". Logo, para infirmar tal conclusão, seria necessário nova interpretação do seu conteúdo, bem como o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em âmbito de recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Embargos de declaração rejeitados.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, rejeitar os embargos de declaração, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 01 de Outubro de 2018 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

EDcl no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.683.413 - RO (2017/0163180-1)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de embargos de declaração opostos por GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ao acórdão proferido pela Terceira Turma do STJ (e-STJ, fl. 454), o qual negou provimento ao agravo interno, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. MORA. OCORRÊNCIA. NULIDADE DA CLÁUSULA QUE ESTIPULOU PRAZO DE TOLERÂNCIA POR ATÉ 180 DIAS ÚTEIS. CONCLUSÃO FUNDADA NA APRECIÇÃO DE FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DANOS MORAIS. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 932, III, DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Diante desse quadro fático (imodificável nesta instância por força da Súmula n. 7 do STJ), no qual o atraso na entrega do imóvel caracterizou-se, ainda que considerada válida a cláusula de tolerância, percebe-se que a questão acerca da juridicidade dessa disposição contratual é irrelevante, pois sua resolução em sentido oposto não teria aptidão para acarretar a reforma do aresto de origem.

2. Razões de agravo interno que não impugnaram especificamente os fundamentos da decisão agravada, o que, à luz do princípio da dialeticidade, constitui ônus do agravante. Incidência da Súmula n. 182 do STJ e aplicação do art. 932, III do Código de Processo Civil de 2015.

3. Agravo interno desprovido.

Em suas razões (e-STJ, fls. 459-461), a embargante alega a existência de omissão no julgado embargado. Aduz que pretende seja a cláusula de tolerância declarada válida, pois influenciaria diretamente no montante de lucros cessantes fixados.

Impugnação não apresentada (e-STJ, fl. 463).

É o relatório.

EDcl no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.683.413 - RO (2017/0163180-1)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
EMBARGANTE : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO BORGES SOARES E OUTRO(S) - RO004712
MARTA TUROLA DE ARAUJO PENNA E OUTRO(S) - SP300884
EMBARGADO : JADISON RONALDO PAGANINI
ADVOGADOS : JOSIMAR OLIVEIRA MUNIZ - RO000912
LUCIANA BEAL - RO001926
FERNANDO ALBINO DO NASCIMENTO - RO006311

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DA CLÁUSULA QUE ESTIPULOU PRAZO DE TOLERÂNCIA POR ATÉ 180 DIAS. CONCLUSÃO FUNDADA NA APRECIÇÃO DE FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. EMBARGOS REJEITADOS.

1. O Tribunal de origem consignou a abusividade da cláusula de tolerância, ante a previsão de sua aplicação de forma automática, "sem que a construtora tenha que apresentar qualquer justificativa". Logo, para infirmar tal conclusão, seria necessário nova interpretação do seu conteúdo, bem como o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em âmbito de recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.
2. Embargos de declaração rejeitados.

VOTO**O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):**

O inconformismo não merece prosperar.

Passo à análise da validade da cláusula de tolerância.

O acórdão estabeleceu que era abusiva a cláusula contratual que permitia a prorrogação do prazo para entrega do imóvel, adquirido por meio de promessa de compra e venda, por até 180 dias, de forma automática. Isso porque o contrato não teria previsto nenhuma justificativa que pudesse ensejar tal possibilidade, o que ocasionaria desequilíbrio contratual. *In casu*, também constou no julgado que não ocorreram justificativas que pudessem proporcionar tal prorrogação, fundamentos a evidenciar a impossibilidade de acatar o argumento de que a mora somente poderia ocorrer após o transcurso do referido lapso temporal.

Esse entendimento foi fundado na apreciação de fatos, provas e termos contratuais. Aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ a obstar o conhecimento da irresignação recursal:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO MANEJADO SOBRE A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. VIOLAÇÃO AO ART. 393 DO CC/2002. FORÇA MAIOR E/OU CASO FORTUITO. EXCLUDENTE DE ILICITUDE NÃO COMPROVADA. TRIBUNAL LOCAL QUE RECONHECEU O DEVER DE INDENIZAR EM RAZÃO DE CULPA EXCLUSIVA DA RÉ ANTE O DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO CELEBRADO ENTRE AS PARTES. REFORMA DO JULGADO. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SUPORTE FÁTICO DESSEMELHANTE. DIVERGÊNCIA NÃO COMPROVADA.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado 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.

2. A Corte de origem, com base no contexto fático-probatório da causa, reconheceu que a aplicação do prazo de extensão (ou tolerância) para a entrega do imóvel adquirido na planta, no caso de 180 dias, previsto contratualmente, somente deve ser aplicado em favor da construtora em casos excepcionais, o que não ocorreu no caso em análise. Revisar tal entendimento esbarra no óbice contido nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

3. Sendo dessemelhante o suporte fático apresentado, não se mostram atendidos os requisitos previstos nos arts. 541, parágrafo único, do CPC/73, e 255, § 2º, do RISTJ. Dissídio jurisprudencial não comprovado.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1557117/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2017, DJe 07/03/2017)

Assim, não há se falar em omissão no acórdão sob o argumento de que a discussão seria relevante.

Diante do exposto, rejeito os embargos de declaração.

É como voto.





SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**EDcl no AgInt no REsp 1.683.413 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2017/0163180-1

Número de Origem:

00093559120138220001 RO-66749 93559120138220001 66749

Sessão Virtual de 25/09/2018 a 01/10/2018

Relator dos EDcl no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO BORGES SOARES E OUTRO(S) - RO004712

MARTA TUROLA DE ARAUJO PENNA E OUTRO(S) - SP300884

RECORRIDO : JADISON RONALDO PAGANINI

ADVOGADOS : JOSIMAR OLIVEIRA MUNIZ - RO000912

LUCIANA BEAL - RO001926

FERNANDO ALBINO DO NASCIMENTO - RO006311

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

EMBARGANTE : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO BORGES SOARES E OUTRO(S) - RO004712

MARTA TUROLA DE ARAUJO PENNA E OUTRO(S) - SP300884

EMBARGADO : JADISON RONALDO PAGANINI

ADVOGADOS : JOSIMAR OLIVEIRA MUNIZ - RO000912

LUCIANA BEAL - RO001926

FERNANDO ALBINO DO NASCIMENTO - RO006311

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu rejeitar os embargos de declaração, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 02 de Outubro de 2018