



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.254.773 - SP (2018/0040097-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : QUALITY INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
RODRIGO FRATTARI GOMES - DF025816
AGRAVADO : AUGUSTO SILVA VIOLA ALVES
AGRAVADO : RENATA SCHIEFLER FERNANDES
ADVOGADOS : DANIELA BRANDEL FIGUEIREDO - SP216025
CRISTIANO GONZALEZ TORELLI E OUTRO(S) - SP184945

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
2. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato, concluiu que a cláusula de tolerância por atraso na entrega da obra deveria ser afastada, por ausência de comprovação de fortuito externo. Dessa forma, é inviável alterar tal conclusão em recurso especial, ante o óbice das referidas súmulas.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 05 de junho de 2018(Data do Julgamento)

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.254.773 - SP (2018/0040097-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **QUALITY INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081**
: **RODRIGO FRATTARI GOMES - DF025816**
AGRAVADO : **AUGUSTO SILVA VIOLA ALVES**
AGRAVADO : **RENATA SCHIEFLER FERNANDES**
ADVOGADOS : **DANIELA BRANDEL FIGUEIREDO - SP216025**
: **CRISTIANO GONZALEZ TORELLI E OUTRO(S) - SP184945**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 398/405), interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a agravante alega ser inaplicável a Súmula n. 7/STJ, uma vez que pretende apenas o reconhecimento de violação dos arts. 104, 421 e 422 do CC/2002.

Entende que a aplicação da cláusula que prevê o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias não depende de provas, não se devendo condicioná-la a nenhum outro evento. Aduz que a jurisprudência aplica a referida cláusula simplesmente por estar prevista no contrato.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Os agravados não apresentaram contrarrazões (e-STJ fl. 428).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.254.773 - SP (2018/0040097-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **QUALITY INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081**
: **RODRIGO FRATTARI GOMES - DF025816**
AGRAVADO : **AUGUSTO SILVA VIOLA ALVES**
AGRAVADO : **RENATA SCHIEFLER FERNANDES**
ADVOGADOS : **DANIELA BRANDEL FIGUEIREDO - SP216025**
: **CRISTIANO GONZALEZ TORELLI E OUTRO(S) - SP184945**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
2. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato, concluiu que a cláusula de tolerância por atraso na entrega da obra deveria ser afastada, por ausência de comprovação de fortuito externo. Dessa forma, é inviável alterar tal conclusão em recurso especial, ante o óbice das referidas súmulas.
3. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.254.773 - SP (2018/0040097-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : QUALITY INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
RODRIGO FRATTARI GOMES - DF025816
AGRAVADO : AUGUSTO SILVA VIOLA ALVES
AGRAVADO : RENATA SCHIEFLER FERNANDES
ADVOGADOS : DANIELA BRANDEL FIGUEIREDO - SP216025
CRISTIANO GONZALEZ TORELLI E OUTRO(S) - SP184945

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 392/394):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042), interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, sob os seguintes fundamentos: (a) ausência de ofensa aos artigos de lei indicados e (b) aplicação da Súmula n. 7/STJ (e-STJ fls. 356/357).

O acórdão do TJSP traz a seguinte ementa (e-STJ fl. 315):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Incidência do CDC. Novação inexistente. Contrato de financiamento com alienação fiduciária em garantia apenas complementa o primeiro negócio, sem, contudo, exauri-lo. Exegese do art. 361 do CC. Substituição do INCC pelo IGPM em 30.11.2007, data prevista para a conclusão da obra. Restituição dos valores pagos a maior. Juros remuneratórios devidos a partir da entrega das chaves, de acordo com o Enunciado 38-7 desta C. Câmara. Devolução da diferença a ser apurada em liquidação. Ressarcimento das taxas condominiais pagas até maio de 2008, excluído este mês. Pedido de compensação parcial por lucros cessantes. Acolhimento. Enunciado nº 38-5 desta C. Câmara. Indenização arbitrada em 0,1% sobre o preço atualizado do imóvel, entre 30.11.2007 e 27.05.2008. Prazo de carência válido, mas inaplicável. Enunciado nº 38-2 desta C. Câmara. Inversão do ônus sucumbencial (art. 21, parágrafo único, CPC). Honorários advocatícios arbitrados em 15% sobre o valor da condenação. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, nos termos constantes do acórdão.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 333/339), interposto com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da CF, a recorrente alegou desrespeito aos arts. 104, 421 e 422 do CC/2002, argumentando que o aresto impugnado teria afrontado os referidos dispositivos por desrespeitar o conteúdo da avença – livremente pactuado – entre as partes, bem como por supostamente negar vigência ao princípio do *pacta sunt servanda*.

Discorreu que inexistiria abusividade na pactuação de cláusula de tolerância no prazo de 180 (cento e oitenta dias) por atraso na entrega do empreendimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Acrescentou que "a cláusula de prorrogação contratual não pode ter, como condição *sine qua non* para a sua aplicabilidade, a ocorrência de caso fortuito ou força maior" (e-STJ fl. 338).

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 345/354).

No agravo (e-STJ fls. 360/365), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (e-STJ fls. 368/377).

É o relatório.

Decido.

O recurso especial foi interposto com fundamento no Código de Processo Civil de 1973, por isso devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, com as interpretações dadas pela jurisprudência desta Corte (Enunciado Administrativo n. 2/STJ).

A Corte local não se manifestou quanto aos arts. 104, 421 e 422 do CC/2002. Dessa forma, sem ter sido objeto de debate na decisão recorrida e ante a falta de aclaratórios, a matéria contida em tais dispositivos carece de prequestionamento e sofre, por conseguinte, o empecilho das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

O Tribunal *a quo*, soberano na análise das provas, concluiu que a pactuação da cláusula de tolerância por atraso na entrega da obra revestiu-se de abusividade no caso concreto. Confira-se (e-STJ fl. 321):

Saliente-se que, para estimativa do período de atraso da vendedora, não foi considerado o período de carência de 180 dias previsto no contrato. Isso porque não houve prova de qualquer espécie de fortuito externo ocorrido dentro do prazo negocial, afastando a incidência da cláusula.

Ultrapassar os fundamentos do aresto impugnado, a fim de acolher a tese de inexistência de abusividade do mencionado ajuste, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, além de interpretação das cláusulas do contrato discutido, providências vedadas nesta sede recursal, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. 2. INEXISTÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. CONCLUSÃO FIRMADA COM BASE NA APRECIACÃO FÁTICO-PROBATÓRIA E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. 3. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA E PRAZO FINAL DA MORA. APLICAÇÃO DO CDC AO CASO. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte, o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de lucros cessantes, ante a impossibilidade de fruição do bem durante o tempo da mora.

2. Afastada a ocorrência de caso fortuito ou força maior e tendo concluído o Tribunal de origem pela mora contratual da promitente vendedora, com base no exame do contexto fático-probatório dos autos, rever tal premissa atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

3. Reconhecida, da mesma forma, pela Corte local a abusividade da cláusula de tolerância, tendo como base o fato de que a relação existente entre a promitente vendedora e o promitente comprador se qualifica como de consumo, com a aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor, e que o termo final da mora se daria com a efetiva entrega das chaves ao compromissário comprador, impossível o acolhimento da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

alegação no sentido da validade da referida cláusula, ou mesmo do argumento de que o final da obrigação se daria com o habite-se sem incorrer nos já citados óbices.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 1.661.238/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 2/8/2017.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA DE IMÓVEL NA PLANTA. PRAZO DE TOLERÂNCIA. NULIDADE. SÚMULA 7/STJ. MULTA CONTRATUAL. SÚMULA 211/STJ. IMPROVIMENTO.

1.- A convicção a que chegou o Tribunal a quo quanto à abusividade da cláusula contratual de tolerância para entrega do imóvel decorreu da análise do conjunto probatório. O acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte. Incide nesse ponto a Súmula 7/STJ.

2.- O prequestionamento, entendido como a necessidade de o tema objeto do recurso haver sido examinado pela decisão atacada, constitui exigência inafastável da própria previsão constitucional, ao tratar do Recurso Especial, impondo-se como um dos principais requisitos ao seu conhecimento. Não examinado conteúdo normativo do dispositivo apontado como violado pelo Tribunal de origem, mesmo com a oposição dos embargos de declaração, aplica-se a Súmula 211/STJ.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp n. 476.891/DF, Relator Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/5/2014, DJe 30/5/2014.)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO DENEGATÓRIA DE RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REVISÃO CONTRATUAL. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULAS.

1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente da interpretação de cláusulas contratuais e reexame de prova (Súmulas 5 e 7 do STJ).

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag n. 924.134/MS, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 3/9/2015, DJe 10/09/2015.)

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

O agravo nos próprios autos foi interposto na vigência do CPC/2015 (e-STJ fl. 358), sendo-lhe aplicável a disposição inserta no art. 85, § 11, da nova lei processual (conforme orientação emanada do Enunciado n. 7 aprovado no Plenário do STJ em 16/3/2016, segundo a qual somente nos recursos interpostos contra decisão publicada a partir de 18 de março de 2016 será possível o arbitramento de honorários sucumbenciais recursais, na forma do art. 85, § 11, do novo CPC).

Em tal circunstância, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, fazendo-o com fundamento no art. 85, § 11, do CPC/2015, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

O Tribunal de origem concluiu ser inaplicável a cláusula de tolerância, por inexistir prova de fortuito externo ocorrido no prazo negocial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Para entender de modo contrário, acolhendo a pretensão recursal de que referida cláusula não estaria vinculada a nenhum outro evento, seria necessário análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Além disso, a falta de prequestionamento não foi impugnada nas razões deste agravo interno.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0040097-0 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.254.773 /
SP

Números Origem: 02066300720088260100 18512008 2066300720088260100 5830020082066307

PAUTA: 05/06/2018

JULGADO: 05/06/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : QUALITY INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
RODRIGO FRATTARI GOMES - DF025816
AGRAVADO : AUGUSTO SILVA VIOLA ALVES
AGRAVADO : RENATA SCHIEFLER FERNANDES
ADVOGADOS : DANIELA BRANDEL FIGUEIREDO - SP216025
CRISTIANO GONZALEZ TORELLI E OUTRO(S) - SP184945

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : QUALITY INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
RODRIGO FRATTARI GOMES - DF025816
AGRAVADO : AUGUSTO SILVA VIOLA ALVES
AGRAVADO : RENATA SCHIEFLER FERNANDES
ADVOGADOS : DANIELA BRANDEL FIGUEIREDO - SP216025
CRISTIANO GONZALEZ TORELLI E OUTRO(S) - SP184945

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.