



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

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

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 impugnam 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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de maio de 2018 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão desta relatoria que deu parcial provimento ao recurso especial, assim ementada (e-STJ, fl. 417):

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. INEXISTÊNCIA. SIMPLES DESRESPEITO CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

Nas razões do recurso (e-STJ, fls. 425-447), a agravante alega que não busca o reexame de fatos e provas, mas a análise da violação ao art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil de 2015. Aduz que a cláusula de tolerância fixada em 180 dias úteis não se mostra abusiva e cita julgado da terceira turma.

Requer a readequação do ônus da sucumbência diante do parcial provimento.

Impugnação não apresentada (e-STJ, fl. 450).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Os argumentos trazidos pela agravante não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

Com relação ao art. 48, § 2º, da Lei 4.591/1964, referente à validade da cláusula de tolerância, ainda que se acolhesse a tese sustentada pela agravante (de modo a admitir a aludida disposição contratual), isso não conduziria à constatação de que o imóvel foi entregue a tempo.

Isso porque, consoante explicitou o Juízo de primeiro grau na sentença, mesmo considerando válida a referida cláusula (e-STJ, fl. 157):

Ainda, no que diz respeito a alegação da requerida de que o prazo para a realização de serviços extraordinários, acessórios e complementares não estavam computados no contrato, não é o que se verifica do exposto na alínea 'F' que prevê a imissão da requerente na posse do bem em outubro de 2011 (tolerado o atraso de 180 dias), ou seja, independentemente da realização de referidos serviços, a entrega do imóvel haveria de ter obedecido ao prazo acordado, **mas o ultrapassou consideravelmente**.

Desse modo, não se pode cogitar a alegação de que não teria ocorrido atraso na entrega do imóvel.

(...)

Por sua vez, o acórdão do Tribunal estadual recorrido consignou à fl. 255 (e-STJ), "ser incontroverso que o imóvel tinha entrega prevista pra outubro/2011 e sua entrega, efetivamente, somente se operou em janeiro/2013."

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.

Ademais, o STJ já decidiu que "o acolhimento da pretensão recursal, no sentido da comprovação de que a agravante respeitou o contrato havido entre as partes, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ" (AgRg no AREsp n. 692.463/SC, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/6/2015, DJe 29/6/2015).

No que tange ao ônus da sucumbência a decisão não o readequou por entender que houve sucumbência mínima do recorrido, fundamento esse não impugnado no presente recurso.

À luz da dialeticidade recursal, a agravante deve contestar motivadamente todos os fundamentos da decisão agravada, não sendo suficiente a apresentação de afirmações genéricas ou em sentido contrário ao julgado impugnado, nem a mera reiteração de argumentos já examinados por ocasião do julgamento do recurso anteriormente interposto (v.g. AgRg no Ag 1056913/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 6/11/2008, DJe 26/11/2008; AgInt no AREsp 884.901/SP, Rel. Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 17/5/2016, DJe 27/5/2016; e AgRg no AREsp 773.710/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10/5/2016, DJe 17/5/2016).

Inconteste, portanto, que não houve impugnação específica da decisão ora agravada, circunstância que impede o conhecimento do agravo nesse ponto, conforme o disposto pelo art. 932, III, do CPC/2015.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0163180-1

AgInt no
REsp 1.683.413 / RO

Números Origem: 00093559120138220001 66749 93559120138220001 RO-66749

EM MESA

JULGADO: 15/05/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

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

AGRAVO INTERNO

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

CERTIDÃO

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

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

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