

RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.617 - SP (2019/0031144-3)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
RECORRENTE : HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : ALEXANDRE ICIBACI MARROCOS ALMEIDA E OUTRO(S) -
SP212080
CAROLINE MIAN BERNARDELI - SP307543
MARIA VICTORIA DA CUNHA MACHADO - SP376170
RECORRIDO : RAFAEL SILVA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : MARCO ANTONIO DE SOUSA GIANELI - SP168370
IARA GONÇALVES TEIXEIRA NÓBREGA E OUTRO(S) -
SP188349

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial, interposto por HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A, fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 277, e-STJ):

Apelação - Compromisso de compra e venda - Repetição de indébito - Prescrição em relação à comissão de corretagem e taxa de assessoria imobiliária (sati) - Ocorrência - Observância do prazo prescricional de três anos, na forma do artigo 206, § 3º, IV, do código civil entendimento consolidado pelo STJ no julgamento do Resp repetitivo 1.551.956/sp (tema 938) ajuizamento da ação quando já ultrapassado o prazo prescricional - Previsão de entrega para 18 meses após o registro do contrato de financiamento firmado com a CEF - Abusividade de cláusula - Celebração de contrato com agente financeiro com vista à obtenção de financiamento para a quitação do preço não importa prorrogação do prazo de entrega - Aplicabilidade do CDC - Atraso na entrega da obra - Configurada - Danos materiais devidos - Devolução simples - Reembolso de valores referentes a contas de energia elétrica, despesas condominiais, além de 9 (nove) parcelas além das combinadas - Descabimento - Ausência de prova dos pagamentos - Inteligência do art. 373, I, do CPC - Dano moral - Inocorrência - Descumprimento contratual - Incidentes que se tornaram relativamente comuns - Mero constrangimento incapaz de configurar violação aos direitos da personalidade - Dano que não pode ser presumido - Sentença reformada em parte - Recurso parcialmente provido.

Em suas razões de recurso especial (fls. 291/301, e-STJ), a recorrente apontou violação aos artigos 393, 396, 927 e 945 do Código Civil; sustentando, em síntese, que "*não há que se falar no atraso alegado, já que a entrega do imóvel se deu antes do prazo estipulado em contrato*".

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local admitiu o recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte (fls. 310/312, e-STJ).

É o relatório.

Decido.

O presente recurso não merece prosperar.

1. Com efeito, quanto à tese de que "*não há que se falar no atraso alegado,*

já que a entrega do imóvel se deu antes do prazo estipulado em contrato", as instâncias ordinárias expressamente asseveraram, in verbis:

Do atraso na entrega do imóvel:

Os documentos que instruem o processo revelam que em 10/10/2009 as partes celebraram um compromisso de compra e venda pelo qual a ré se comprometeu ao término das obras no prazo de 18 meses, contados a partir da assinatura do contrato a ser firmado entre as partes e a CEF (cláusula V do contrato fls. 16).

28/04/2012 e o contrato de financiamento do preço restante do imóvel foi concluído com a CEF, em 09/06/2012.

A ré por sua vez, sustenta não haver qualquer irregularidade, pois a entrega do imóvel se deu antes do prazo estipulado em contrato.

Com efeito, **afigura-se abusiva a previsão de entrega do imóvel para 18 meses após o registro do contrato de financiamento firmado com a Caixa Econômica Federal (fls. 16 V).**

A cláusula V do contrato, da maneira como disposta, é realmente abusiva, porque impossibilita ou atenua a responsabilidade do fornecedor (CDC, art. 51, inciso I); coloca o consumidor em desvantagem exagerada (CDC, art. 51, inciso IV, e § 1º, inciso II); e é incompatível com a boa fé (CDC, art. 51, IV), não havendo como sustentar a razoabilidade dessa disposição.

Não é possível imaginar um cenário condizente com a boa-fé em que uma pessoa assume uma obrigação e ao mesmo tempo estipule que essa obrigação possa ser cumprida por fato eventual e futuro dependente da manifestação de vontade de terceiro (agente financiador).

Assim, constatada a ilicitude da cláusula contratual, remanesce o prazo de entrega do imóvel contado a partir da assinatura do contrato.

Verifica-se dos autos que restou incontroverso que o atraso na entrega do empreendimento se deu por longo período.

Contudo, a ora recorrente não se desincubiu do ônus de impugnar o referido fundamento, como manda o princípio da dialeticidade, apenas cingindo-se a repisar os argumentos exarados em sede de apelação quanto à alegada ausência de atraso na entrega, **de sua vez completamente dissociados dos fundamentos do acórdão recorrido**, incidindo, na espécie, por analogia, as Súmula 283 e 284 do STF.

Em outras palavras, verifica-se que o recorrente deixou de infirmar os fundamentos do acórdão recorrido - **suficientes para sua manutenção** -; incidindo, na espécie, por analogia, a Súmula 283 do STF, *in verbis: É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*

Conforme já decidiu o STJ, "à luz do princípio da dialeticidade, que norteia os recursos, deve a parte recorrente impugnar todos os fundamentos suficientes para manter o acórdão recorrido, de maneira a demonstrar que o julgamento proferido pelo Tribunal de origem merece ser modificado, ou seja, não basta que faça alegações genéricas em sentido contrário às afirmações do julgado contra o qual se insurge" (AgRg no Ag 1.056.913/SP).

Ademais, resta caracterizada a deficiência na fundamentação do apelo extremo no que tange à violação dos artigos 393, 396, 927 e 945 do Código Civil, pois apresenta razões dissociadas do que foi decidido pelo acórdão recorrido, circunstância atrativa do óbice contido na Súmula 284 do STF, que se estende sobre a alegada

divergência jurisprudencial.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. ART. 3º DO DECRETO-LEI 911/1969. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO AO DEVEDOR ACERCA DA MORA. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. FUNDAMENTO INATACADO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

2. A falta de impugnação objetiva e direta ao fundamento central do acórdão recorrido, denota a deficiência da fundamentação recursal que se apegou a considerações secundárias e que de fato não constituíram objeto de decisão pelo Tribunal de origem, a fazer incidir, o óbice das Súmulas 283 e 284 do STF.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1675490/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/12/2018, DJe 19/12/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA REQUERIDA.

[...]

3. A insuficiência das razões recursais e subsistência de fundamento inatacado, apto a manter o acórdão recorrido impõe a inadmissão do recurso especial. Incidência, por analogia, das Súmulas 283/STF e 284/STF.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no Ag 1376791/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/10/2018, DJe 30/10/2018)

2. Do exposto, com fulcro no art. 932 do NCPC c/c Súmula 568 do STJ, nego provimento ao reclamo.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 18 de fevereiro de 2019.

Ministro MARCO BUZZI
Relator