

# *Superior Tribunal de Justiça*

**EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.823.482 - SP (2019/0187099-0)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**EMBARGANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**  
**ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI E OUTRO(S) - SP154127**  
**SERGIO RENATO TARIFA PINTO - SP277354**  
**FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144**  
**EMBARGADO : JEAN ALBERTH SILVA SCARANELO**  
**ADVOGADO : CARLOS ANTONIO CAVALCANTI DE MACEDO JUNIOR E**  
**OUTRO(S) - SP336941**  
**EMBARGADO : CORRETA IMOVEIS LTDA**  
**ADVOGADOS : LUÍS HENRIQUE NOVAES E OUTRO(S) - SP200357**  
**LAURO GUSTAVO MIYAMOTO - SP232238**

## **DECISÃO**

Trata-se de embargos de declaração opostos por MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA, contra a decisão de fls. 586-592, e-STJ, que negou provimento ao seu recurso especial, sob os seguintes fundamentos: I) incidência da prescrição decenal porque a demanda é fundada em responsabilidade civil; II) incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, quanto à alegada validade da cobrança do serviço prestado por despachante; III) incidência das Súmulas 5, 7, 83 e 568/STJ, quanto à validade da cobrança dos juros de obra nos termos em que previsto em contrato, isto é, durante a construção da obra e antes da entrega das chaves, porque assim avençado.

A embargante aponta contradição na decisão, ao fundamento de que "a cobrança dos juros de obra está dentro do previsto contratualmente (junho de 2013 + 180 dias = dezembro de 2013), mais precisamente até 29/12/2013, bem como, a cobrança ocorreu antes da entrega das chaves (11/12/2013), sendo a ultima cobrança em 20/10/2013" (fl. 602, e-STJ), repetindo, no mais, o mérito do recurso especial.

Sem impugnação.

Relatados, passo a decidir.

O presente recurso não merece prosperar.

Nos termos do art. 1.022 do CPC/2015, os embargos de declaração são cabíveis quando há omissão, contradição, obscuridade ou erro material na decisão embargada, o que não se verifica na espécie.

Inicialmente, quanto aos juros de obra, sobreleva destacar que, conforme bem registrou a decisão ora agravada, o acórdão recorrido está em consonância com a

jurisprudência do STJ, confirmada no recurso especial repetitivo nº 1.729.593/SP, DJ-e 25.9.2019, para a qual os juros de obra são cabíveis, desde que o consumidor seja informado previamente acerca do período de sua incidência.

Eis a ementa desse julgado:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

**1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.**

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 27/9/2019).

A propósito, acerca dos juros de obra, assim dispôs o voto condutor do paradigma:

No caso, os recorrentes defendem a licitude da cobrança, ainda que configurado o atraso na entrega do imóvel, salvo se o pagamento pelo consumidor referir-se a fatos geradores posteriores ao prazo de conclusão da obra, incluído o prazo de tolerância, ou representar valor superior à remuneração pactuada com a instituição financeira a esse título.

Todavia, havendo atraso na entrega do empreendimento, afigura-se descabido imputar ao adquirente o ônus de arcar com juros de evolução da obra no período de mora da ré até a efetiva entrega das chaves, uma vez que não se pode penalizar o mutuário com referida incidência, considerando não ter sido ele quem deu causa ao atraso.

Desse modo, ultrapassado o prazo para a conclusão das unidades, não podem ser cobrados do adquirente encargos contratados para incidir no período de construção, entre eles, os juros de obra. Isso porque o beneficiário não pode ser responsabilizado pela remuneração do capital empregado na obra quando houver atraso por culpa imputável apenas à promitente vendedora. A cobrança de quaisquer acréscimos ou juros nesse contexto fere a essência de vários princípios norteadores do Código Civil, bem como do Código de Defesa do Consumidor, como a boa-fé objetiva e o equilíbrio contratual.

Entendimento diverso teria o efeito de postergar, de maneira injustificada, o pagamento de valores que são próprios da fase de construção da obra, em seu período regular. Contudo, impõe-se considerar que, superado o período de entrega das chaves, o comprador passa a ter a legítima expectativa de destinar recursos à amortização do saldo do seu débito. O que se frustraria, sem que, para tanto, tenha o consumidor concorrido.

Deve-se ter como norte, nessas circunstâncias, o princípio de que quem dá causa ao inadimplemento do contrato não pode se beneficiar da situação, sob pena de o atraso da obra poder representar a possibilidade de vantagem financeira indevida em detrimento do adquirente do imóvel, o que seria de todo inadmissível.

Eventual discussão acerca do fato gerador do referido encargo, se anterior ou posterior ao período de entrega da obra, a fim de legitimar a cobrança, deverá ser dirimido perante o Juízo da causa.

Nesse sentido, a decisão ora embargada, assim dispôs:

# Superior Tribunal de Justiça

Quanto à validade da cobrança dos juros de obra, o Tribunal de origem consignou que *"tal reivindicação, dêse feita no curso da concretização do projeto, é legal [...] Há de se destacar, entretanto, que tudo poderia se encaixar nessa moldura, não fossem as cobranças retratadas às fls. 65 e 67, as quais, sem sombra de qualquer razoável dúvida, excederam o prazo fixado no contrato, cuja aspiração meneada a esse timbre precisa ser provida"* (fl. 505, e-STJ).

Como se vê, a decisão ora recorrida registrou expressamente que o Tribunal de origem decidiu em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que os juros de obra são cabíveis, desde que a sua cobrança não exceda o período da construção da obra, conforme previsto em contrato, o que foi desrespeitado na espécie, impondo o seu afastamento para o período excedente.

Assim, tendo a Corte de origem reconhecido que os juros de obra *"excederam o prazo fixado no contrato, cuja aspiração meneada a esse timbre precisa ser provida"*, a revisão dessa premissa é providência que, sem dúvida, esbarra no óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

Em verdade, verifica-se que o que a embargante pretende é o rejugamento da causa, o que desnatura a oposição de embargos de declaração, que, conforme cediço, é recurso de fundamentação vinculada.

Os embargos de declaração não são cabíveis para rediscutir matéria já analisada fundamentadamente na decisão embargada, especialmente diante da existência de recurso cabível na seara processual.

Saliente-se que a contradição que autoriza a oposição dos embargos de declaração com base no art. 1.022 do CPC/2015, é aquela interna ao julgado, isto é, que ocorre entre a fundamentação e a conclusão da decisão, o que, como acima dito, não ocorreu na espécie.

Nesse sentido: EDcl no AgRg nos EREsp 701.711/DF, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, CORTE ESPECIAL, DJe 30/8/2016; EDcl nos EDcl nos EAREsp 804.815/RJ, Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, CORTE ESPECIAL, DJe 14/6/2017; EDcl nos EDcl no AgInt nos EAREsp 499.066/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, DJe 20/3/2018.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Ademais, o recurso não se presta à aplicação de entendimento que, segundo a ótica da parte embargante, deveria guiar ou conduzir a solução do litígio. Nesse sentido: EDcl no AgInt na Rcl 17.207/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 27/11/2017).

Em face do exposto, rejeito os embargos de declaração.

Intimem-se.

Brasília, 04 de outubro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora

