

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.575.640 - MG (2019/0256762-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **JOANES ROBERTO LOPES**
AGRAVANTE : **MARIA DAS DORES GUIMARAES LOPES**
ADVOGADO : **REINALDO RAIMUNDO DA SILVA E OUTRO(S) - MG117925**
AGRAVADO : **CONSTRUTORA TENDA S/A**
ADVOGADO : **LAURO JOSÉ BRACARENSE FILHO E OUTRO(S) - MG069508**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Joanes Roberto Lopes e outra ajuizaram ação em desfavor de Construtora Tenda S.A., postulando a declaração de nulidade do termo de confissão de dívida, assinado em 21 de outubro de 2010, a condenação da ré ao cumprimento do contrato de promessa de compra e venda e ao pagamento de multa contratual e de indenização por danos morais, bem como a autorização para a consignação em pagamento das parcelas estipuladas.

O Magistrado de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.

Interposta apelação pelos autores, a Décima Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais negou-lhe provimento, em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 458-473):

OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - TERMO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA - NULIDADE - CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO - LEGALIDADE - EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO - RECUSA NA ENTREGA DAS CHAVES.

A existência de vício de vontade deve ser cabalmente demonstrada pela parte que o alega, que deve comprovar que, embora tenha agido de determinada forma, assim o fez sob coação, ou por dolo, erro ou ignorância, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores, nos termos dos artigos 138 e seguintes do Código Civil. É cabível a estipulação do prazo de tolerância de 180 dias, por ser prática padrão nos contratos de construção, que estabelece de forma determinada e prévia a possibilidade de extensão do prazo de entrega em caso de algum imprevisto. Uma das partes apenas pode exigir que a outra

Superior Tribunal de Justiça

cumpra sua obrigação contratual, se já tiver cumprido a sua parte da avença. Sendo legítima a conduta da promitente vendedora ao deixar de entregar as chaves é improcedente o pedido indenizatório.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Os demandantes interpuseram recurso especial fundamentado na alínea *a* do permissivo constitucional, apontando violação ao art. 1.022, I e II, do CPC/2015.

Sustentaram, em síntese, ter havido negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem, notadamente em relação à tese de que o Termo de Confissão de Dívida não autoriza a recusa da entrega das chaves do imóvel, com base em suposta inadimplência dos valores confessados.

Contrarrazões apresentadas às fls. 504-520 (e-STJ).

O Tribunal de origem negou seguimento ao recurso sob o argumento de terem sido analisadas, de forma fundamentada, todas as questões suscitadas pelas partes.

Irresignados, os insurgentes apresentam agravo refutando o óbice apontado pela Corte estadual.

Contramina às fls. 547-554 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

No tocante à suposta negativa de prestação jurisdicional, é preciso deixar claro que o Tribunal *a quo* resolveu satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição ou omissão com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.

Assinala-se que o acórdão recorrido expressamente enfrentou as questões suscitadas pelas partes, tratando-se, na verdade, de pretensão de novo julgamento da matéria.

Importante assinalar que o Tribunal *a quo* consignou a existência de cláusula contratual dispondo que a entrega das chaves estava condicionada à quitação do contrato (e-STJ, fl. 469).

.

Superior Tribunal de Justiça

Confira-se o seguinte trecho do aresto combatido (e-STJ, fl. 486):

O acórdão foi claro, às f. 385, que o termo de confissão de dívida é válido e deve ser considerado para fins de apuração da suposta inadimplência dos Embargantes.

Conforme a Cláusula 9ª do contrato de compra e venda, f. 32/44, a entrega das chaves do imóvel estava condicionada à quitação do contrato, que não foi efetivada, conforme confissão dos Embargantes que não negam a ausência de pagamento das parcelas estipuladas.

Desta forma, ausente a prova do cumprimento da obrigação contratual imposta, não podem os Embargados exigir que a Embargada lhes entregue as chaves do imóvel.

Desse modo, aplica-se à espécie o entendimento pacífico do STJ segundo o qual "não se configura a ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil/2015, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada" (REsp n. 1.638.961/RS, Relator o Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 13/12/2016, DJe 2/2/2017).

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários fixados na origem em 2% sobre o valor da causa, observado o benefício da justiça gratuita concedido na origem.

Publique-se.

Brasília (DF), 1º de outubro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator