

RECURSO ESPECIAL Nº 1.842.108 - SP (2019/0298542-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : CAAYEMBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PEDRO LUIS OBERG FERES - SP235645
VICTOR MIRANDA DE TOLEDO - SP243323
RECORRIDO : RODRIGO LUIZ BARBOSA
AGRAVANTE : RODRIGO LUIZ BARBOSA
ADVOGADOS : VALDETE ALVES DE MELO SINZINGER - SP198326
GUSTAVO DE MELO SINZINGER - SP320292
HENRIQUE DE MELO SINZINGER - SP320294
AGRAVADO : CAAYEMBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PEDRO LUIS OBERG FERES - SP235645
VICTOR MIRANDA DE TOLEDO - SP243323

DECISÃO

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto por RODRIGO LUIZ BARBOSA contra decisão que inadmitiu o recurso especial sob os seguintes fundamentos: (a) ausência de contrariedade aos artigos de lei indicados, (b) aplicação da Súmula n. 7/STJ e (c) falta de comprovação do dissídio jurisprudencial por inexistência de similitude fática (e-STJ fls. 553/554).

O acórdão do TJSP traz a seguinte ementa (e-STJ fl. 391):

Compromisso de compra e venda de unidade autônoma – Responsabilidade civil – Atraso na entrega da obra. Cláusula de tolerância – Reconhecimento da abusividade apenas no período em que ultrapassar o prazo de tolerância de 180 dias – Aplicação da Súmula 164 do Tribunal de Justiça. Lucros cessantes – Cabimento no valor equivalente a aluguel, dada a impossibilidade de fruição do bem. Juros de obra – Encargo que deve ser suportado pela ré durante o atraso e em período posterior à data da entrega das chaves. Dano moral – Inexistência de lesão aos direitos da personalidade. Recursos parcialmente providos. Saldo residual – Cobrança declarada abusiva, pois a instituição financeira concedeu o crédito na totalidade da dívida. Multa contratual de 2% e juros – Inversão da cláusula contratual – Inadmissibilidade, dada a aplicação da Súmula 159 do Tribunal de Justiça – Decisão reformada – Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos pela empresa foram rejeitados (e-STJ fls. 513/516).

O recurso declaratório do comprador foi parcialmente acolhido, conforme ementa a seguir redigida (e-STJ fl. 532):

Embargos de Declaração – Honorários advocatícios – Falta de esclarecimento – Ocorrência – Vício sanado – Inexistência, no mais, de omissão, contradição e obscuridade - Embargos parcialmente acolhidos.

No recurso especial (e-STJ fls. 400/422), fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, o recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação dos arts. 30, 39, XII, e 51, IV, do CDC, pois seria abusiva a cláusula contratual que fixa novo prazo de conclusão das

obras – 18 (dezoito) meses da assinatura do contrato de financiamento imobiliário. Nesse contexto, requereu a declaração da mora da empresa a partir da data fixada originalmente no contrato para a entrega da unidade – setembro de 2013 – bem assim a fixação do termo inicial das obrigações contratuais dela nessa data.

Suscita violação do art. 51, IV, do CDC, aduzindo que seria abusiva a cláusula 1.1 do instrumento de confissão de dívida, ante o repasse ao comprador da obrigação de quitar o saldo de INCC, mesmo após a assinatura do contrato de financiamento bancário. Assim, aduziu inexistirem valores a serem pagos à recorrida sob esse título.

Aponta dissídio jurisprudencial, tendo em vista que o atraso na entrega da obra por 23 (vinte e três) meses justificaria a condenação da recorrida ao pagamento de danos morais.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ fls. 538/547).

No agravo (e-STJ fls. 557/580), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (e-STJ fls. 582/583).

É o relatório.

Decido.

O Tribunal de origem, soberano na análise das provas dos autos, concluiu que, no caso concreto, não se revestiu de abusividade a prorrogação do prazo de entrega das chaves do imóvel concedida no contrato de financiamento imobiliário, nos seguintes termos (e-STJ fls. 392/393):

2. As partes celebraram em 31.03.12 contrato de compromisso de venda e compra de bem imóvel unidade 604, Bloco 2 DO Edifício Orquídea, empreendimento Família Santa Archelia - figurando o autor como adquirentes do bem.

A entrega foi prometida para 18 meses a contar da contratação do crédito associativo a ser obtido pelo comprador (fl. 67), mas o autor entende que esta cláusula é nula, por tornar o prazo incerto. Não se vislumbra abusividade no prazo estipulado pela ré, pois é possível calcular a data de término do empreendimento, que no caso deveria ocorrer até 16.12.2015, já computado o prazo de tolerância, mas a entrega das chaves ocorreu apenas em 21.10.2016.

Constata-se, portanto, que a Corte estadual não se manifestou quanto aos arts. 30 e 39, XII, do CDC. Dessa forma, sem terem sido objeto de debate na decisão recorrida e ante a falta de aclaratórios no ponto, as matérias contidas em tais dispositivos carecem de prequestionamento e sofrem, por conseguinte, o empecilho das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Ademais, não há como ultrapassar as conclusões da Corte local, para declarar a abusividade da prorrogação do referido prazo de entrega do empreendimento e, por consequência, revisar o termo inicial da mora contratual da empresa recorrida para setembro de 2013, conforme alegado no especial. Isso porque, para tanto, seria imprescindível nova interpretação das cláusulas dos instrumentos contratuais discutidos, além do revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas nesta sede recursal, a teor das

Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A nulidade do instrumento de confissão de dívida foi declarada pelo TJSP.

Confira-se o seguinte trecho (e-STJ fls. 396/397):

7. Após a obtenção do financiamento, a ré exigiu que o autor assinasse termo de “confissão de dívida” no valor de R\$ 18.699,87, relativo à diferença entre o saldo devedor e o valor do financiamento. Para justificar a cobrança imputou à instituição financeira responsabilidade por exigir que constasse no contrato a quitação da dívida, mesmo com pendência de débito, inserindo no contrato a cláusula IV de fls. 128/130:

[...]

Ocorre que o contrato de financiamento demonstra claramente que o valor do crédito concedido é idêntico ao valor da dívida, qual seja, R\$ 144.238,45 (fl. 93), o que torna a cobrança abusiva. Além disso, a ré não demonstrou a alegada conduta irregular da instituição financeira, o que autoriza, por consequência, a nulidade do objeto do instrumento.

Assim, falta interesse processual ao recorrente para postular a declaração de nulidade do referido ajuste nesta sede especial.

O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação dissonante e a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), ônus dos quais o recorrente não se desincumbiu.

Registre-se, por fim, que "a divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial" (Súmula n. 13/STJ).

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

Publique-se e intimem-se.

Brasília, 28 de novembro de 2019.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator