

EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.766.055 - SP (2018/0234771-9)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
EMBARGANTE : GAFISA S/A
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
EMBARGADO : BRUNO DEGASPARI LEMOS
ADVOGADO : VICTOR LUCIO MOKODSI E OUTRO(S) - SP285880

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. EXISTÊNCIA DE OMISSÃO. JUROS DE OBRA. COBRANÇA ABUSIVA. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS.

DECISÃO

Cuida-se de embargos de declaração opostos por GAFISA S.A. à decisão monocrática proferida por este signatário, a qual negou provimento ao recurso especial, conforme se verifica da seguinte ementa (e-STJ, fl. 366):

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IMPOSTOS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ PELA INTERPOSIÇÃO DE RECURSO CABÍVEL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Em suas razões, a embargante alega a existência de omissão na decisão embargada, no tocante aos dispositivos tidos por violados, haja vista que o julgado limitou-se a pronunciar-se apenas no tocante às despesas condominiais antes da entrega das chaves.

Não houve impugnação (e-STJ, fl. 375).

Brevemente relatado, decido.

Compulsando os autos, verifica-se que, nas razões do recurso especial, a embargante alegou, além de violação do art. 46 da Lei n. 10.391/2004, ofensa aos arts. 393, 421 e 482 do Código Civil; e 3º do Código de Processo Civil de 2015.

Em relação à alegada violação do art. 46 da Lei n. 10.391/2004, asseverou a embargante a validade das cláusulas contratuais, tendo em conta que no acordo entabulado foram devidamente formalizadas e ajustadas as condições e prazos para pagamento, com clara disposição sobre o valor e o momento para quitação de cada parcela do preço, bem como a data de entrega do imóvel, razões pelas quais devem ser respeitados os seus termos.

Na espécie, o Tribunal de origem deu provimento à apelação para julgar a ação procedente e declarar abusiva a cobrança de despesas de condomínio e IPTU e condenar a ré a restituir ao demandante os valores relacionados aos juros remuneratórios, ao entendimento de que a cobrança destes é descabida no período de mora até a efetiva entrega das chaves, uma vez que nesse período não há capital da construtora mutuado ao comprador, tampouco o imóvel fora utilizado.

Quanto aos juros remuneratórios, cabe observar que a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp n. 1.729.593-SP, desta relatoria, sob o rito dos recursos repetitivos, firmou o entendimento de que, no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, é ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato.

Eis a ementa do 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.

Dessa forma, o entendimento firmado pelo Colegiado estadual, também neste ponto, está em consonância com o desta Corte, o que atrai o óbice da Súmula n. 83/STJ.

No tocante aos demais dispositivos da legislação federal tidos por ofendidos, ou seja arts. 393, 421 e 482 do CC e 3º do CPC/2015, verifica-se que estes foram enunciados, na conclusão do recurso, como contrariados.

Assim sendo, percebe-se que a recorrente não desenvolveu argumentação que evidenciasse violação aos supracitados dispositivos, tornando nítida a falha de fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai a incidência do verbete sumular n. 284 do STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."

Ante o exposto, acolho os embargos de declaração, com fins aclaratórios, mantida a conclusão do julgado.

Publique-se.

Brasília, 02 de abril de 2020.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator