

Recurso Especial Cível nº 0022158-67.2021.8.19.0209

Recorrente 1: Gafisa S.A.

Recorrente 2 (adesivo): Alessandro Laber

Recorridos: Os mesmos

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, fls. 428/441 e recurso especial adesivo, fls. 510/519, com fundamento no artigo 105, III, “a”, da Constituição da República, interpostos contra acórdãos da Vigésima Câmara de Direito Privado, fls. 361/368, fls. 398/400 e fls. 424/426, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. NECESSIDADE DE QUITAÇÃO DO PREÇO. DEMANDA ANTERIOR TORNANDO LITIGIOSA A COISA. HIPÓTESE ESPECÍFICA EM QUE HOUVE A SUSPENSÃO DA PRESCRIÇÃO. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. DESPROVIMENTO DO RECURSO DO AUTOR. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO DA RÉ”.

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS EXISTENTES. DECLARATÓRIOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE ACOLHIDOS”.

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS EXISTENTES. DECLARATÓRIOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE ACOLHIDOS”.

Inconformado, em suas razões recursais, **o recorrente Gafisa S.A. alega violação aos artigos 206 § 5º, I, 240, §1º, e 1.418, do CC.** Afirmar que a parte contrária ajuizou a ação de nº 0505313-52.2015.8.19.0001 aos 18/12/2015, tendo o trânsito em julgado ocorrido aos 02/10/2018. Entende que a aludida ação teria interrompido o prazo prescricional, já que estava em discussão se a entrega das chaves estaria condicionada à retenção ou não da unidade, em razão do inadimplemento dos débitos provenientes das de taxas de ligações definitivas. Argumenta que, como o trânsito da ação em referência se deu aos 02/10/2018, o prazo prescricional para a cobrança referente à taxa de ligação definitiva teria passado para 10/2023. Afirmar

que, diante disso, teria pleno direito de reter a unidade ante a inadimplência da parte quanto ao valor em aberto. Aduz que, em relação à outorga da escritura pública, cabe à parte contrária realizar as diligências necessárias para atender aos requisitos exigidos por lei. Sustenta ainda a ocorrência de dissídio jurisprudencial. Pede a concessão de efeito suspensivo.

Foi interposto também recurso especial adesivo por **Alessandro Laber, no qual alega violação ao art. 202, VI, do CPC**. Afirma que os valores das taxas de ligações definitivas e IPTU tiveram vencimento aos 05/03/2015, e a empresa somente os teria cobrado aos 12/08/21, quando apresentou reconvenção nestes autos. Aduz que, em tal data, já teria sido ultrapassado o prazo prescricional de cinco anos, que teria sido interrompido única vez quando da emissão do boleto de cobrança, aos 09/10/2015.

Contrarrazões apresentadas por Alessandro Laber às fls. 499/509.

Contrarrazões não apresentadas por Gafisa S.A., conforme certidão de fl. 533.

É o brevíssimo relatório.

1- Recurso Especial – Gafisa S.A.

De início, vejamos o que consta na fundamentação do acórdão recorrido:

“... A determinação de pagamento, pelo autor, da taxa referente às ligações definitivas e do valor relativo ao IPTU, vencidos em 09/12/2015 (fls. 125/128 e 130), revelou-se escoreita.

O autor havia ajuizado outra ação, em 18/12/2015, processo nº 0505313-52.2015.8.19.0001, na qual reconheceu-se que tal cobrança era devida.

Entre o trânsito em julgado de tal decisão (02/10/2018: fl. 61) e o protocolo do pedido reconvenicional formulado na presente ação (12/08/2021: fl. 86), não se consumou o lapso extintivo.

(...)

Enquanto fosse litigiosa a questão, não poderia a ré exigir a quitação do saldo do preço, ficando suspensa a fluência do prazo prescricional.

(...)

Assim, revela-se escoreita a determinação de pagamento da dívida pelo ora autor, com a compensação de seu montante, após liquidação, com o valor devido pela parte ré no processo nº 0505313-52.2015.8.19.0001, no qual autor é credor (art. 368 do Código Civil).

Quanto à outorga da escritura definitiva, tal obrigação se torna líquida e vencida com a quitação do preço, o que constitui em mora o devedor, como já decidiu a Corte Superior de Justiça.

Na mesma linha, pelo que infere da decisão proferida por aquele mesmo Tribunal, no julgamento do Recurso Especial nº 1.489.565/DF, DJe 18/12/2017, a transferência da propriedade ao promitente comprador ocorre somente após a quitação integral do preço”.

Assim, como se vê, entendeu o Órgão julgador que, por meio da compensação dos valores devido pela recorrente Gafisa nos autos de nº 0505313-52.2015.8.19.0001, com os valores devidos pelo recorrente Alessandro Laber, seria possível a outorga da escritura definitiva.

Tal fundamento se revela suficiente a manter a conclusão do Colegiado, porém, não foi atacado, de forma peremptória, pela ora recorrente.

Esta circunstância faz incidir, portanto, à hipótese, o **verbete nº 283 da Súmula do STF** (*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles*) aplicável, por analogia, pela Corte Especial.

A propósito:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO

MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE AGRAVANTE.

1. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento.

Incidência das Súmulas 211/STJ e 282 do STF.

2. A subsistência de fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o reconhecimento da incidência da Súmula 283 do STF, por analogia.

3. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento de ser discricionária a determinação do magistrado de incluir o nome do executado inadimplente no SERASAJUD.

3.1. A modificação do juízo discricionário realizado pela Corte de origem quanto à utilidade e necessidade da medida, pautado nas circunstâncias do caso concreto, demandaria o reexame do acervo fático-probatório constante dos autos, procedimento vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

4. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento desta Corte no sentido de que a inclusão do nome do devedor em cadastro de proteção ao crédito não viola, em tese, o princípio da menor onerosidade da execução, previsto no caput do art. 805 do CPC/15, o qual deve ser interpretado em conjunto com os demais princípios informadores do processo executório, dentre os quais a efetividade, a economicidade e a razoável duração do processo, preservando-se, também, o interesse do credor. Aplicação da Súmula 83/STJ.

5. Ademais, "Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados" (AgInt no AREsp n. 1.786.373/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/6/2021, DJe de 1/7/2021).

6. Agravo interno desprovido"

(AgInt no AREsp n. 2.418.335/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PLANO DE SAÚDE COLETIVO. READEQUAÇÃO DO MODELO CONTRIBUTIVO. REVISÃO DO JULGADO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. REAJUSTE REALIZADO SEM OS CRITÉRIOS DEFINIDOS. **FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF.** DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO EM RELAÇÃO A ALGUNS DISPOSITIVOS LEGAIS SUPOSTAMENTE CONTRARIADOS. SÚMULA 284/STF. INEXISTÊNCIA DE ARGUMENTO CAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. MANUTENÇÃO DO DECISUM AGRAVADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO”.

(AgInt no AREsp 1094126 / RS; Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO; TERCEIRA TURMA; Data do Julgamento 11/09/2018; DJe 19/09/2018)

De toda forma, mesmo que assim não fosse, para modificar-se o entendimento do Colegiado, seria necessário o reexame do acervo fático-probatório dos autos, circunstância que, contudo, esbarra no óbice da **Súmula 7 do STJ** (“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”).

Nesse sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COMINATÓRIA C/C COMINAÇÃO DE MULTA. PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. OFENSA AOS ARTS. 458 E 535 DO CPC/73. OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 131 E 517 DO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ.

MÉRITO. TRIBUNAL LOCAL QUE RECONHECEU AOS AUTORES O DIREITO À OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DOS IMÓVEIS RELATIVOS AO CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO JARDIM ANÁLIA FRANCO, TENDO EM VISTA A QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO DOS IMÓVEIS. REFORMA DO JULGADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Inexiste violação dos arts. 458 e 535 do CPC/73 quando o Tribunal a quo se manifesta clara e fundamentadamente acerca dos pontos indispensáveis para o desate da controvérsia, sendo desnecessário rebater uma a uma as razões suscitadas pelas partes.

3. A matéria contida nos arts. 131 e 517 do CPC/73, tidos por ofendidos, não foi enfrentada pelo Tribunal de origem, nem mesmo depois da oposição dos embargos de declaração. Incidência da Súmula nº 211 do STJ.

4. O Tribunal a quo, com base na análise do conteúdo fático da causa, reconheceu aos autores o direito à outorga da escritura definitiva dos imóveis relativos ao conjunto habitacional denominado Jardim Anália Franco, tendo em vista o reconhecimento da quitação integral do preço avençado contratualmente. Reformar tal entendimento requer a revisão da situação fático-probatória dos autos, atraindo, à espécie, a incidência da Súmula nº 7 do STJ.

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para a sua alteração.

6. Agravo interno não provido"

(AgInt no AREsp n. 949.545/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 8/11/2016.)

2- Recurso Especial – Alessandro Laber

No caso em comento, o recurso especial adesivo resta prejudicado, eis que subordinado à sorte do recurso principal (CPC, artigo 997, § 2º, III).

Veja-se:

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ADESIVO. INADMISSÃO DO RECURSO PRINCIPAL. PREJUDICIALIDADE. ART. 500, III, DO CPC/73. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com a pacífica jurisprudência desta Corte, o recurso adesivo segue a sorte do principal, a teor do art. 500, III, do Código de Processo Civil/73. **No caso, o recurso especial principal não foi admitido na origem, tampouco o agravo contra a inadmissão foi provido por esta Corte. Logo, o exame do recurso adesivo fica prejudicado, uma vez que o recurso especial principal não será conhecido. Precedentes.**

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 995.008/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 20/03/2017)”.

“PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. INADMISSÃO DE RECURSO ESPECIAL E DE RECURSO ESPECIAL ADESIVO. ART. 500, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ARGUMENTOS INSUFICIENTES PARA DESCONSTITUIR A DECISÃO ATACADA.

I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento

jurisdicional impugnado. Assim sendo, in casu, aplica-se o Código de Processo Civil de 2015, no julgamento do Agravo Interno.

II - O posicionamento desta Corte é cediço segundo o qual o recurso adesivo fica subordinado à sorte da admissibilidade do recurso principal.

III - No caso de negativa de seguimento ao recurso especial principal, forçoso reconhecer o não conhecimento do recurso adesivo, consoante prescreve o art. 500, parágrafo único, do Código de Processo Civil de 1973.

IV - O Agravante não apresenta, no agravo, argumentos suficientes para desconstituir a decisão recorrida.

V - Agravo Interno improvido.

(AgInt no REsp 1555764/MG, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 21/03/2017, DJe 29/03/2017) ”.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto.

Outrossim, na forma do artigo 997, §2º, III, do CPC, declaro **PREJUDICADO** o recurso especial adesivo.

Por fim, **fica prejudicado** o pedido de efeito suspensivo formulado por Grafisa S.A.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente