AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.365.787 - SP (2018/0241980-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	VOSSOROCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	TRISUL S/A
ADVOGADOS	:	FERNANDO BERNARDES PINHEIRO JUNIOR - SP246572 EDUARDO PEDROSA MASSAD - SP184071
AGRAVADO	:	DOMINGOS TALARICO
AGRAVADO	:	VERA LUCIA VILLA TALARICO
ADVOGADO	:	ALESSANDRA DO LAGO - SP138081

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA DA CONSTRUTORA. REVISÃO CONTEÚDO FÁTICO PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDO. PRECEDENTES. DANO MORAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO FEDERAL VIOLADO.
AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL, E NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de agravo interposto por VOSSOROCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA de decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que negou seguimento ao seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 458):

> *INDENIZAÇÃO - Parcial procedência - Legitimidade passiva ad causam de todos aqueles que participaram da cadeia de fornecimento de produtos ou serviços, nos termos do art. 7°, do CDC - Atraso na entrega da obra - Legalidade da cláusula de tolerância 7 Mora das rés - Cabível indenização pela privação do uso do imóvel - Fixação em 1% sobre o valor do bem - Redução para 0,5% conforme casos análogos - Taxa de corretagem e prestação de serviços de assessoria imobiliária - Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de*

corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3°, IV, CC), conforme precedente do STJ em procedimento de recurso repetitivo - Devolução descabida - Dano morais - Ocorrência - Período expressivo de atraso - Sentença reformada - Recurso parcialmente provido.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação dos arts. 421 e 476 do Código Civil.

Sustenta que *"apesar o atraso na conclusão das obras, que cessou em fevereiro de 2012, não há que se falar em mora das Recorrentes após a expedição do "habite-se", eis que o contrato previa obrigações mútuas e sucessivas , sendo, a partir de tal momento, obrigação dos Recorridos quitarem o saldo devedor"* (e-STJ, fl. 487) bem como a inexistência de lucros cessantes, pois *"não é plausível que se obrigue as Recorrentes a pagar uma indenização por lucros cessantes enquanto eram os Recorridos que davam causa ao atraso, porque sem qualquer motivo deixaram de quitar o saldo devedor"* (e-STJ, fl. 488).

Suscita divergência jurisprudencial quanto à inexistência de *"dano moral não pode ser presumido e que o simples atraso na entrega do imóvel não caracteriza o dano moral"* (e-STJ, fl. 490).

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ, fls. 591/599)

Sobreveio o juízo negativo de admissibilidade pelo Tribunal de origem (e-STJ, fls. 607/608), o que ensejou a interposição do presente recurso.

Em suas razões, os fundamentos da decisão agravada foram devidamente infirmados.

É o relatório.

Passo a decidir.

Primeiramente, registra-se que o recurso em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do Novo Código de Processo Civil, de forma que deve ser aplicado ao caso o entendimento firmado no Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual "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".

Quanto à alegação de que *"não há que se falar em mora das Recorrentes após a expedição do "habite-se", eis que o contrato previa obrigações mútuas e sucessivas, sendo, a partir de tal momento, obrigação dos Recorridos quitarem o saldo devedor"* (e-STJ, fl. 487) , verifica-se que o Tribunal de origem concluiu que (e-STJ, fl. 444) :

> *Observa-se, porém, dos autos que* ***a parte ré descumpriu o prazo, já computada a cláusula de tolerância, pois deveria ter entregue o imóvel até março de 2.011 (item 10 do quadro resumo e cláusula 7.1 do contrato) e o fez apenas em 19/04/2012 (fl. 211).***
> *Nessa conformidade, tendo sido prometida a conclusão da obra para prazo determinado e, ao final deste,* ***não tendo sido cumprida a obrigação, superado, inclusive, o prazo de tolerância, de rigor que a parte ré responda pelos efeitos consequentes de sua mora, sendo imperioso o pagamento de indenização pela privação do uso do imóvel, independentemente de sua finalidade.***
> *(...)*
> *Ressalve-se,* ***o contrato se dá por cumprido com a efetiva entrega do imóvel ao adquirente, sendo irrelevante a data da expedição do habite-se,*** *providência meramente administrativa que representa a regularização do empreendimento junto ao órgão municipal, mas posteriormente a ele, são necessárias outras providências como a instalação do condomínio, a individualização das matrículas, o cancelamento de eventual gravame hipotecário e o fornecimento dos documentos para viabilizar o financiamento do imóvel, medidas essas que deveriam ter sido implementadas dentro do prazo de tolerância para garantir a disponibilização do imóvel à parte autora dentro do prazo ajustado no negócio.*

Assim, elidir as conclusões do acórdão recorrido, demandaria revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, inviável ante o óbice previsto na Súmula 7 desta Corte.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPRA E*

VENDA. ENTREGA. ATRASO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. ART. 476 DO CÓDIGO CIVIL. CULPA EXCLUSIVA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. SENTENÇA. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Inviável rever a conclusão do tribunal local, que entendeu pela culpa exclusiva da vendedora no tocante ao atraso na entrega do imóvel, em virtude do disposto na Súmula nº 7/STJ.

3. A falta de prequestionamento impede o conhecimento do recurso quanto à matéria inserta no dispositivo apontado no especial. Súmula nº 282/STF.

4. A ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Precedentes.

5. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a tutela antecipada pode ser concedida na própria sentença, desde que devidamente fundamentada. Incidência da Súmula nº 83/STJ.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1057249/AM, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 04/09/2018; grifou-se)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ENTREGA DE ESCRITURA PÚBLICA. RECONVENÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO. INADIMPLEMENTO. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. EXCEÇÃO DE SUSPEIÇÃO. DESISTÊNCIA DO INCIDENTE. OFENSA AOS ARTS. 265, III, 266 E 306 DO CPC/1973. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚM. 282/STF. INDEFERIMENTO DE PROVA ANTERIORMENTE DEFERIDA. INEXISTÊNCIA DE PRECLUSÃO PRO JUDICATO EM MATÉRIA PROBATÓRIA. PRECEDENTES. CONSTITUIÇÃO EM MORA. INTERPELAÇÃO DO CÔNJUGE DO PROMITENTE COMPRADOR. DESNECESSIDADE. INDEFERIMENTO DE PROVA. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA

FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. ANÁLISE ACERCA DE EXISTÊNCIA DE MORA DO VENDEDOR E INEXISTÊNCIA DE MORA DO COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICES DAS SÚM. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não há falar em ofensa ao art. 535 do CPC/1973, se a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. Fica inviabilizado o conhecimento do tema relativo à existência ou não de poderes conferidos ao advogado para subscrever pedido de desistência de exceção de suspeição, porquanto não foi debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco opostos embargos de declaração para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

3. É inviável a análise de teses alegadas apenas em agravo interno, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública, por se caracterizar inovação recursal. Precedentes.

4. Nos termos dos precedentes do colendo STJ, não ofende o art. 471 do CPC/73 o indeferimento de produção da prova oral, ainda que anteriormente deferida, tampouco "implica preclusão 'pro judicato', pois, em questões probatórias, não há preclusão para o magistrado.

Precedentes" (AgRg no REsp 1.212.492/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 22/04/2014, DJe de 02/05/2014).

5. A notificação do cônjuge, no caso de promessa de compra e venda onde figura apenas o marido como promissário comprador, se faz desnecessária para efeito de constituição em mora. Precedentes.

6. Não há falar em cerceamento de defesa pelo indeferimento do pedido de prova testemunhal em razão de o acórdão recorrido entender suficientes as provas documentais trazidas aos autos para comprovação do dano e da responsabilidade, porquanto, no nosso sistema processual, o magistrado é o destinatário da prova, cabendo-lhe, por força do artigo 131 do Código de Processo Civil de 1973, apreciar livremente as provas apresentadas, devendo apenas fundamentar os motivos que lhe formaram o convencimento.

7. O eg. Tribunal de origem, com arrimo no acervo probatório constante dos autos, concluiu que o promitente comprador não realizou o pagamento no tempo e modo

> ***previstos em contrato, estando em mora, portanto. Por outro lado, que o atraso na outorga da escritura de compra e venda se deu por motivo alheio à vontade do promitente vendedor. Com efeito, a modificação do entendimento firmado esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.***
> *8. Agravo interno a que se nega provimento.*
> ***(AgInt no AREsp 438.748/BA, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 14/08/2018, DJe 25/09/2018; grifou-se)***

Ademais, no que diz respeito à alegação de inexistência de lucros cessantes, observa-se que o entendimento desta Corte Superior no sentido de que *"descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação"* (EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, DJe 22/05/2018).

Nesse sentido:

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA.*
> *1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmula n. 282/STF).*
> *2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).*
> *3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela ausência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na entrega da obra. Alterar esse entendimento demandaria reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.*
> ***4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, o atraso na entrega de imóvel enseja pagamento de lucros cessantes, sendo presumível o prejuízo experimentado pelo promitente***

> ***comprador. Precedentes.***
> *5. Agravo interno a que se nega provimento.*
> ***(AgInt no AREsp 1189236/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 27/03/2018)***
>
> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO À COISA JULGADA NÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DECISÃO FUNDAMENTADA NOS ELEMENTOS DE CONVICÇÃO DOS AUTOS. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO DE LEI. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015 NÃO SUSCITADA. INVIABILIDADE DE PREQUESTIONAMENTO FICTO. INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES DEVIDA. PREJUÍZO PRESUMIDO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS SUPOSTAMENTE VIOLADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *[...]*
> ***3. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento de que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel. Somente haverá isenção da obrigação de indenizar do promitente vendedor caso configure uma das hipóteses de excludente de responsabilidade, o que não ocorreu na espécie.***
> *[...]*
> *6. Agravo interno desprovido.*
> ***(AgInt no REsp 1.698.513/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/02/2018, DJe 08/03/2018).***

Por fim, a alegada divergência jurisprudencial quanto à inexistência de *"dano moral não pode ser presumido e que o simples atraso na entrega do imóvel não caracteriza o dano moral"* (e-STJ, fl. 490), não pode ser conhecida, pois demonstra-se deficiente, **pois ausente a indicação de dispositivo de lei federal, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 284 do STF.**

Convém ressaltar, por oportuno, que o referido óbice aplica-se tanto para

a interposição do recurso com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, quanto para a interposição com base em divergência jurisprudencial, tendo em vista que o recorrente não apontou, de forma clara e específica, dispositivo legal que teria obtido interpretação diversa da que foi dada por outro Tribunal.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO BANCÁRIO. DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DO VALOR ARBITRADO A ESSE TÍTULO. RECLAMO FUNDADO EM DISSENSO JURISPRUDENCIAL. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO. COTEJO ANALÍTICO NÃO EFETUADO.* ***AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS CUJA INTERPRETAÇÃO SEJA DIVERGENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284 DO STF.*** *INTERPOSIÇÃO DE DOIS AGRAVOS INTERNOS CONTRA A MESMA DECISÃO JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA UNIRRECORRIBILIDADE RECURSAL. AGRAVO INTERNO DE FLS. 365-380 DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO DE FLS. 381-396 NÃO CONHECIDO.*
>
> *1. Em atenção ao princípio da unirrecorribilidade recursal e da preclusão consumativa, é vedada a interposição simultânea de dois recursos contra a mesma decisão judicial.*
>
> *2. O dissídio jurisprudencial não foi comprovado, pois a parte agravante não efetuou o devido cotejo analítico entre as hipóteses apresentadas como divergentes, com transcrição dos trechos dos acórdãos confrontados, bem como menção das circunstâncias que os identifiquem ou assemelhem, nos termos dos arts. 541, parágrafo único, do CPC/1973 (ou 1.029, § 1º, do CPC/2015) e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.*
>
> ***3. Para interposição do apelo extremo com base na alínea c do permissivo constitucional também é necessária a indicação do dispositivo legal tido por vulnerado, sob pena de incidência do enunciado n. 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal. Precedentes.***
>
> *4. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.*
>
> *5. Agravo interno de fls. 365-380 desprovido. Agravo interno de fls.*
>
> *381-396 não conhecido.*
>
> ***(AgInt no AREsp 1178689/SP, Rel. Ministro MARCO***

AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/02/2018, DJe 09/03/2018, grifou-se)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - SEGURO DE VIDA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ.
1. O conhecimento do recurso especial pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional exige a indicação de qual ou quais os dispositivos de lei que supostamente teriam sido violados ou objeto de interpretação divergente entre o acórdão impugnado e os paradigmas, sob pena de incidência, por analogia, da Súmula 284 do STF. Precedentes.
2. O Tribunal de origem, com base na análise do acervo probatório dos autos, concluiu que o segurado faz jus ao recebimento da indenização correspondente à cobertura securitária, por entender que a questão relativa ao pagamento da indenização de forma proporcional ao grau de invalidez do segurado, encontra-se tão somente nas condições gerais da apólice, da qual não há prova de que o autor, na condição de segurado, tomou conhecimento. Assim, para rever o entendimento do acórdão recorrido, demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e reinterpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em razão das Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.
3. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp 1220109/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 25/09/2018, DJe 01/10/2018, grifou-se)

Destarte, inviável a pretensão da recorrente.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para CONHECER, em parte, do recurso especial, e, nessa extensão, NEGAR-LHE provimento.

Por conseguinte, considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários sucumbenciais para R$ 1.300,00 (Um mil e trezentos reais), a serem suportados exclusivamente pela parte recorrente.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

Intimem-se.

Brasília (DF), 02 de abril de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator