AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.396.382 - SP (2018/0297989-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	:	M.M.V. INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	:	GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417
AGRAVADO	:	VERIDIANA VALENCE MELO MEULEMAN
AGRAVADO	:	RENATO FANCHIOTTI COSTA
ADVOGADOS	:	CHARLES EDOUARD KHOURI - SP246653 MATHEUS PEREIRA LUIZ - SP243040

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. REEXAME DE FATOS/PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RESPONSABILIDADE PELO ATRASO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO.
AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de agravo em recurso especial, interposto por ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e M.M.V. INCORPORADORA LTDA em face de decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado nas alíneas "a" e "c", inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 224):

> *COMPRA E VENDA ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR Inocorrência Súmula 161 da Seção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça Inadimplemento das vendedoras Aplicação da multa prevista para o caso de infração de qualquer cláusula do contrato Valor prefixado pelos contraentes que se mostra perfeitamente adequado para punir a mora das vendedoras, sem acarretar enriquecimento sem causa dos apelados RECURSO DESPROVIDO.*

Nas razões do recurso especial, além de dissídio jurisprudencial, as recorrentes alegam violação dos arts. 421 e 422 do Código Civil. Sustentam, para tanto, não ser responsável pelo atraso na entrega do empreendimento, pois *"não deu causa, mesmo porque, conforme disposto no contrato celebrado entre as partes, era de conhecimento da embargada que o prazo poderia ser dilatado na ocorrência de caso fortuito e força maior"* (e-STJ, fl. 221).

Alegam que *"diante da ausência de responsabilidade da embargante pelo atraso na entrega dos lotes, não há fundamento fático-jurídico para sua condenação no pagamento de multa pelo atraso na entrega do empreendimento"* (e-STJ, fl. 221).

Contrarrazões apresentadas (e-STJ, fls. 241/250), o recurso foi inadmitido (e-STJ, fls. 251/253).

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".

No que diz respeito à alegação de que o atraso da obra se deu por caso fortuito ou força maior, o Tribunal de origem, com base no conteúdo fático-probatório dos autos, assim concluiu (e-STJ, fls. 198/199):

> ***Entretanto, tal prazo não foi cumprido, pois somente em 19/12/2014 foi comunicada a "conclusão das obras de infraestrutura e entrega do empreendimento" (fl. 48).***
> *As apelantes alegam que circunstâncias extraordinárias atrasaram o cronograma das obras. Explanam problemas decorrentes da demora na aprovação do projeto.*
> ***No entanto, tal argumento não justifica o atraso, uma vez que referido fator deve ser levado em consideração no momento***

> ***da fixação do prazo para conclusão da unidade prometida, ainda mais ao verificarmos que as apelantes têm experiência de sobejo em seu ramo empresarial.***

Nesse contexto, verifica-se que alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice previsto nos Enunciados n.º 5 e 7, da Súmula de Jurisprudência do STJ.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ANÁLISE DO MÉRITO DO APELO EXTREMO POR PARTE DO TRIBUNAL DE ORIGEM. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 123/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL.* ***ATRASO NA ENTREGA. INEXISTÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. DANOS MATERIAIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE.*** *NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS CUJA INTERPRETAÇÃO SEJA DIVERGENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284 DO STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
>
> *1. Cabe ao Presidente da Corte local examinar a admissibilidade do recurso especial, o que por vezes implica exame superficial do próprio mérito, não significando usurpação de competência. Assim dispõe a Súmula 123/STJ: "a decisão que admite, ou não, o recurso especial deve ser fundamentada, com o exame dos seus pressupostos gerais ou constitucionais."*
>
> ***2. A revisão das conclusões estaduais - acerca da não caracterização de caso fortuito ou força maior que justificassem a exclusão da responsabilidade da recorrente no atraso da entrega do imóvel objeto da demanda e suas consequências - demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências inviáveis na via estreita do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7/STJ.***
>
> *3. A falta de indicação do dispositivo legal que teria sido*

eventualmente violado faz incidir à hipótese o teor da Súmula n. 284 do STF, por analogia. (É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia). 4. Ausência de impugnação a fundamento constante do acórdão estadual. Súmula 283/STF. 5. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.
6. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp 1261617/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/06/2018, DJe 27/06/2018; grifou-se)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. ***PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR.*** *LUCROS CESSANTES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS, E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão em relação a não ocorrência de caso fortuito ou força maior e a configuração do inadimplemento contratual decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.
2. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.
3. No presente caso, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais, decorrentes do longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.
4. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o quantum arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à

> *seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ. Ademais, incidente a Súmula 83/STJ.*
> *5. Agravo interno não provido.* ***(AgInt no AREsp 1121461/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018, grifou-se)***

Ademais, quanto à alegação de que *"diante da ausência de responsabilidade da embargante pelo atraso na entrega dos lotes, não há fundamento fático-jurídico para sua condenação no pagamento de multa pelo atraso na entrega do empreendimento"* (e-STJ, fl. 221), verifica-se que o Tribunal de origem concluiu que restou *"afastada, portanto, a excludente de responsabilidade das apelantes pelo inadimplemento contratual em comento"*, assim, para elidir as conclusões do acórdão recorrido, como requerem os recorrentes nas razões do recurso especial, demandaria o o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial a teor da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. ATRASO NA ENTREGA DO BEM CARACTERIZADO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 2. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS INDENIZÁVEIS. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO.*
> ***1. A revisão das conclusões estaduais - acerca da ausência de elementos que justificassem a exclusão da responsabilidade da recorrente no atraso da entrega do imóvel objeto da demanda e suas consequências - demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas na via estreita do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7/STJ.***
> *2. O atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda acarreta a condenação da*

promitente vendedora ao pagamento de lucros cessantes, a título de aluguéis, que deixariam de ser pagos ou que poderia o imóvel ter rendido. Precedentes.
Acórdão a quo em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.
3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp 1739619/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe 18/09/2018; grifou-se)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO NÃO PROVIDO.
1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos na petição de recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento.
Incidência da Súmula 211/STJ.
2. O Tribunal de origem concluiu pela não ocorrência de caso fortuito ou força maior capaz de excluir a responsabilidade da recorrente pelo inadimplemento contratual.
3. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.
4. Para a caracterização da divergência jurisprudencial, não basta a simples transcrição das ementas dos acórdãos confrontados, devendo ser mencionadas e expostas as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, sob pena de não serem atendidos os requisitos previstos no art. 541, parágrafo único, do CPC e no art.
255, § 2º, do RISTJ.
5. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp 1584263/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/09/2016, DJe 05/10/2016; grifou-se)

Quanto ao dissídio jurisprudencial, inviável se mostra o seu

conhecimento, uma vez que o óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça obsta a admissão do Recurso Especial tanto pela alínea "a" quanto pela "c" do permissivo constitucional.

Destarte, inviável a pretensão da parte recorrente.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para NÃO CONHECER do recurso especial.

Por conseguinte, considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários de sucumbência para 18% do valor da condenação.

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), 03 de abril de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator