AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.394.268 - SP (2018/0284427-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	INPAR PROJETO 86 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112 FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA - MG109730
AGRAVADO	:	JOAO MARIO DE ALMEIDA SALLES SOARES
ADVOGADOS	:	SERGIO DOMINGOS PITTELLI E OUTRO(S) - SP165277 SÉRGIO DE GÓES PITTELLI - SP292335

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CONFIGURAÇÃO. REVISÃO CONTEÚDO FÁTICO PROBATÓRIO E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO FEDERAL VIOLADO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/15). COMPROMISSO DE VENDA DE IMÓVEL. DANO MORAL INDENIZÁVEL. CONFIGURAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL PELA RECORRENTE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.
AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO ESPECIAL.

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de agravo interposto por INPAR PROJETO 86 SPE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL em face da decisão que negou seguimento a recurso especial, fundamentado na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 559):

> *APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. Ação de obrigação de fazer c.c. declaração de nulidade de rescisão contratual, indenização por danos materiais e morais e consignação em pagamento com pedido de tutela antecipada. Sentença de procedência*

> *parcial. Inconformismo da ré.*
> *RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA POR INADIMPLEMENTO. Inadimplemento do autor que se deu pela falta de emissão e envio pela vendedora dos boletos de cobrança referentes às prestações do imóvel. Ausência de prova nos autos de que a ré efetivamente procedeu às cobranças alegadas. Demonstração que competia à ré, e que não ocorreu, não obstante a intempestividade da contestação. Autor que buscava resolver a questão administrativamente quando foi surpreendido com a notícia de rescisão do contrato. Rescisão indevida, sendo de rigor a manutenção do contrato entre as partes. DANOS MATERIAIS. Cobrança de juros e correção monetária sobre parcelas do imóvel, decorrente do envio de boletos já vencidos, com atraso, pela vendedora. Correção monetária pelo INCC que não comporta afastamento, uma vez que diz respeito à simples recomposição do valor nominal da moeda. Aplicação, por analogia, da Súmula n° 163 deste Tribunal. DANOS MORAIS. Devida indenização pelos danos morais sofridos, diante das peculiaridades do caso concreto. Valor mantido em R$ 20.340,00. IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO ESPECÍFICO DA OBRIGAÇÃO. Alienação do imóvel para outro comprador, após a rescisão contratual, que foi alegada após a prolação da sentença. Notícia de celebração de acordo com o terceiro adquirente, trazida por ocasião do julgamento do agravo de instrumento no 2052463- 94.2014.8.26.0000. Matéria que deve ser analisada pelo Juiz a quo em sede de execução de sentença. Recurso não conhecido neste ponto.*
> *Sentença parcialmente reformada. Sucumbência maior da ré, que deverá arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios da autora, arbitrados em 15% sobre o valor da condenação. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, NA PARTE CONHECIDA*

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega violação dos arts. 373, I, do CPC/2015 e 421 e 422 do Código Civil. Sustenta, em síntese, que *"indubitavelmente não restou demonstrado pelo Recorrido qualquer dano em decorrência da rescisão do contrato, qual fora efetivado em razão da inadimplência e nos termos contratuais"* (e-STJ, fl. 580).

Alega ainda que *"restou comprovado nos autos que a recorrente não deu causa a rescisão, mas o recorrido que recebeu os boletos antes do*

vencimento, foi notificado para pagamento das duas parcelas em atraso, e as pagou, porém não em tempo de purgar a mora e evitar a rescisão do contrato, o que comprova que tinha meios para efetuar o pagamento, não podendo prevalecer a afirmação de que não pagou porque não recebeu os boletos" (e-STJ, fl. 581).

Contrarrazões apresentadas. (e-STJ, fls. 605/612)

Sobreveio o juízo negativo de admissibilidade pelo Tribunal de origem (e-STJ, fl. 615), o que ensejou a interposição do presente recurso.

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

É o breve 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 inexistência de dano moral indenizável, assim se pronunciou o Tribunal de origem (e-STJ, fl. 565):

> *Para que se possibilite indenização por dano moral, é necessário que ocorram os pressupostos da responsabilidade civil, ou seja, o dano moral indenizável exige a conjugação de fatores (dano, ilicitude e nexo de causalidade).*
> *O dano moral tem por escopo indenizar quem efetivamente sofreu angústia, desgosto ou passou por situação vexatória; algo que efetivamente macula a dignidade da pessoa.*
> ***Entendo presentes, no caso concreto, esses requisitos, porque o comprador teve seu contrato rescindido de forma indevida, em razão de inadimplemento induzido pela própria vendedora. A situação ultrapassa o limite do mero aborrecimento decorrente de inadimplemento contratual.***

Assim, para se elidir as conclusões do aresto impugnado, e concluir que *"não restou demonstrado pelo Recorrido qualquer dano em decorrência da*

rescisão do contrato, qual fora efetivado em razão da inadimplência e nos termos contratuais" (e-STJ, fl. 580), como argumentado nas razões do recurso especial, seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial a teor da Súmula 7/STJ.

Neste sentido, cito os seguintes precedentes:

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 535, II, DO CPC/73 NÃO CONFIGURADA. ATRASO NA ENTREGA. FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADA.* ***DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. REEXAME FÁTICO PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ.*** *CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA REFERENTES À REPARAÇÃO POR DANO MORAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DO FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA Nº 182 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.*
>
> *1. Inaplicabilidade do NCPC neste julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*
>
> *2. Não há que se falar em ofensa ao art. 535 do CPC/73 se o acórdão examinou as questões atinentes à solução da lide e declinou os fundamentos fáticos e jurídicos de suas conclusões.*
>
> ***3. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca da ausência de configuração de força maior a afastar a responsabilidade da recorrente pelo atraso na entrega do imóvel demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.***
>
> *4. A Corte local a partir das circunstâncias fáticas delineadas na lide, concluiu pela existência do dano moral afirmando que os desgastes emocionais sofridos pelos autores ultrapassaram aqueles dissabores decorrentes de um mero inadimplemento contratual. Sendo estes os termos do aresto combatido, a sua revisão esbarra na Súmula nº 7 do STJ. Precedentes.*

5. Ao decidir o tema relativo ao termo inicial da correção monetária e dos juros de mora, a decisão ora agravada afirmou que o acórdão recorrido decidiu em sintonia com a jurisprudência desta Corte, incidindo no ponto a Súmula nº 83 do STJ. Esse fundamento não foi impugnado no agravo regimental, o que atrai a aplicação da Súmula nº 182 do STJ.
6. Agravo regimental parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.
(AgRg no AREsp 849.475/MG, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/04/2017, DJe 22/05/2017) - grifou-se.

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA. 1. A Corte local concluiu estarem presentes os requisitos que ensejam a responsabilidade civil. Para alterar tal entendimento seria necessário o revolvimento fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula 7/STJ.
1.1. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.
1.2. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a aflição suportada pelo promitente-comprador e assim a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.
1.3. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.
2. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega de imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.
2.1. Na hipótese, o Tribunal de origem, com base nos elementos fático-probatórios constantes dos autos concluiu que os recorridos tiveram a despesa de R$ 1.500,00 mensais a título de aluguel.
Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.
3. Agravo interno desprovido.

> ***(AgInt no REsp 1713354/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2018, DJe 28/06/2018) - grifou-se.***

No que diz respeito à alegação de que *"restou comprovado nos autos que a recorrente não deu causa a rescisão, mas o recorrido que recebeu os boletos antes do vencimento, foi notificado para pagamento das duas parcelas em atraso, e as pagou, porém não em tempo de purgar a mora e evitar a rescisão do contrato, o que comprova que tinha meios para efetuar o pagamento, não podendo prevalecer a afirmação de que não pagou porque não recebeu os boletos"* (e-STJ, fl. 581), o Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório, assim concluiu (e-STJ, fls. 562/563):

> ***Contudo, não há qualquer elemento nos autos que demonstre que o autor tenha recebido, efetivamente, os boletos para cobrança das prestações atrasadas. Tal prova caberia à apelante, uma vez que o autor não pode suportar o ônus de produção de prova negativa.***
> *Por outro lado, a apelante teria condições de demonstrar o envio dos boletos, fosse por meio de comprovação de remessa postal ou aviso de recebimento (caso a entrega ocorresse pela via postal) ou por simples cópia da comunicação digital (caso os boletos fossem enviados por e-mail ou qualquer outro meio eletrônico).*
> *Contudo, além de apresentar a contestação intempestivamente, a* ***apelante não trouxe aos autos qualquer documento que demonstrasse que efetivamente procedeu ao envio dos documentos de cobrança dos valores devidos pelo autor.***
> *2 Assim, a apelante não demonstrou a tomada de qualquer medida no sentido de possibilitar ao autor a realização á dos pagamentos. Por outro lado, verifica-se que o autor enviou comunicação ao "SAC" da apelante, reclamando da impossibilidade de acesso ao sistema eletrônico da empresa para obtenção dos boletos, registrada sob "protocolo" no 20127184147 (fls. 93/94). O autor procurava resolver tal questão administrativamente junto à apelante quando foi surpreendido com a noticia de rescisão do contrato.*
> *Ainda, como bem apontou o Magistrado sentenciante, o autor demonstrou que efetuou o pagamento dos boletos a que teve acesso.* ***Desta forma, faz-se necessário reconhecer que houve mora da apelante quanto à apresentação das cobranças ao autor, de modo que o atraso deste não autorizaria,***

efetivamente, a resolução do contrato.

Assim, elidir as conclusões do acórdão recorrido para concluir de forma diversa 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 REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/1973) - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO EM RAZÃO DA INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. IRRESIGNAÇÃO DA REQUERIDA/CONSTRUTORA.*
> *1. O Tribunal de origem consignou que, a despeito de ter o autor, ao longo do contrato, deixado de cumprir com a obrigação pactuada relativamente ao pagamento das parcelas da avença na data de seu vencimento, verificou-se estar adimplente na data limite para entrega da unidade imobiliária, o que torna inaplicável a exceção do contrato não cumprido.*
> ***2. Nesse contexto, rever a conclusão do Tribunal a quo acerca da adimplência ou não do comprador/adquirente, para fins de aplicação da exceção do contrato não cumprido, demandaria o reexame de provas, providência que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte Superior.***
> *3. Agravo regimental desprovido.*
> ***(AgRg no AREsp 672.563/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/04/2016, DJe 04/05/2016; grifou-se)***
>
> *AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. UNIDADE HABITACIONAL EM CONSTRUÇÃO. RESCISÃO UNILATERAL. ADQUIRENTE. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. PERDA INTEGRAL. NÃO CABIMENTO. RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83/STJ. FUNDAMENTO AUTÔNOMO E SUFICIENTE DO ACÓRDÃO RECORRIDO.AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. SÚMULA Nº 283/STF. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO PRETORIANO. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA ENTRE ARESTOS CONFRONTADOS.*
> *1. A ausência de impugnação de fundamento capaz por si só de manter inalterada a conclusão adotada pelo acórdão*

recorrido enseja o não conhecimento do recurso especial, incidindo o enunciado da Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.
2. Consoante a jurisprudência pacífica desta Corte, o arrependimento do promitente comprador de unidade habitacional em construção não importa em perda das arras se estas forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos eventualmente suportados com o desfazimento do negócio.
3. A consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça atrai a aplicação da Súmula nº 83/STJ, aplicável indistintamente tanto ao recurso especial interposto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.
4. É inadmissível, na estreita via do recurso especial, a alteração das conclusões das instâncias de cognição plena que demandem o reexame do acervo fático-probatório dos autos, a teor da Súmula nº 7/STJ.
5. A divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, nos termos do art. 541, parágrafo único, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ, exige comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.
6. Agravo regimental não provido.
(AgRg no REsp 1394048/PB, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/12/2015, DJe 09/12/2015; grifou-se)

Destarte, inviável a pretensão do recorrente.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para NÃO CONHECER do 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, por fim, que eventual recurso interposto contra este *decisum*

estará sujeito às normas do CPC/2015, conforme Enunciado Administrativo n. 3/STJ.

Intimem-se.

Brasília (DF), 03 de abril de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator