AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.428.295 - SP (2019/0007363-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	LINANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	ROSSI RESIDENCIAL SA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
		JANYA FERREIRA JOÃO DE DEUS - SP311297
		WILLIAN FERREIRA DA SILVA - SP265067
		EVELYN AMARAL PINTO - SP392901
AGRAVADO	:	THAIS ZULIAN NUNES VEDOVATTO
AGRAVADO	:	RAFAEL VEDOVATTO
ADVOGADOS	:	RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA - SP197933
		THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP197980
		HELOUISE ALVO CASTILHO - SP351883

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/2015). AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. EMPREENDIMENTO ENTREGUE SEM A ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E TRILHA ECOTURÍSTICA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR NÃO DEMONSTRADOS. INDENIZAÇÃO DEVIDA. DANO MATERIAL CARACTERIZADO. QUANTUM. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 05 E 07/STJ.
AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS RECURSAIS (ART. 85, §11, DO CPC/2015).

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LINANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e ROSSI RESIDENCIAL SA, em face da decisão que negou seguimento a recurso especial, aviado pelas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, ao fundamento de ausência de demonstração da ofensa aos arts. 186, 422, 884 e 927, todos do Código Civil, e do dissídio pretoriano nos termos do §1º do art. 1.029 do CPC/2015, bem como de incidência da Súmula 07/STJ (e-STJ fls. 998-999).

Em suas razões, infirmou especificamente as razões da decisão agravada

(e-STJ fls. 1002-1009).

No recurso especial, a parte recorrente alega ofensa aos arts. 186, 422, 884 e 927, todos do Código Civil, sustentando, em síntese, que não houve qualquer conduta ilícita, não havendo falar em dever de indenizar; que a trilha ecoturística não foi implementada até a presente data, haja vista a não liberação pelo Órgão ambiental; que há vasta documentação nos autos que comprova que a parte ora agravante providenciou junto aos órgãos oficiais a regularização de todo o prometido, mas que, por questões alheias a sua vontade, o feito se postergou; que cumpriu, rigorosamente, suas obrigações quando da entrega do empreendimento; que inexiste previsão contratual para instalação de TV a cabo; que o Condomínio Reviva, desde 2014, conta com a estrutura necessária para a instalação de TV a cabo, o que cai por terra a alegação de desvalorização do imóvel; bem como, em tese subsidiária, a inviabilidade da majoração dos danos materiais.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 981-997)

É o relatório.

Passo a decidir.

Inicialmente, esclareço que o juízo de admissibilidade do presente recurso será realizado com base nas normas do CPC/2015, conforme Enunciado Administrativo Nº 3/STJ.

Ato contínuo, percebe-se que a irresignação não merece acolhida.

A parte recorrente, em sede de recurso especial, alega ofensa aos arts. 186, 422, 884 e 927, todos do Código Civil, sustentando, em síntese, que não houve qualquer conduta ilícita, não havendo falar em dever de indenizar; que a trilha ecoturística não foi implementada até a presente data, haja vista a não liberação pelo Órgão ambiental; que há vasta documentação nos autos que comprova que a parte ora agravante providenciou junto aos órgãos oficiais a regularização de todo o prometido, mas que, por questões alheias a sua vontade, o feito se postergou; que cumpriu, rigorosamente, suas obrigações quando da entrega do empreendimento; que inexiste previsão contratual para

instalação de TV a cabo; que o Condomínio Reviva, desde 2014, conta com a estrutura necessária para a instalação de TV a cabo, o que cai por terra a alegação de desvalorização do imóvel; bem como, em tese subsidiária, a inviabilidade da majoração dos danos materiais.

O acórdão recorrido, por sua vez, assim assentou (e-STJ fls. 951-955):

> *Extrai-se que as partes celebraram instrumento particular de cessão de direitos e obrigações em 21 de junho de 2010, tendo como objeto o apartamento de nº 61, Torre Violeta, integrante do empreendimento imobiliário denominado "ROSSI REVIVA", localizado na Avenida Nelsia Vanucci, nº 105, Campinas - SP.*
> *Alegam os compradores, no entanto, que o referido empreendimento foi entregue em desacordo com o prometido pela vendedora e com o constante no material publicitário por ela veiculado, no que se refere à ausência de ampla área verde de 14 mil metros, com trilha ecoturística, córrego e espaço contemplativo sob pergolado, além de inexistência de estrutura para a instalação de ar condicionado e TV a cabo, fatos estes que ensejaram na desvalorização do imóvel adquirido. (...)*
> *No entanto, restou incontroverso nos autos que a mencionada área verde, consistente em trilha, bosque e córrego, assentada em área de preservação permanente, não foi realizada conforme veiculado pela vendedora, a qual sustentou a existência de entraves junto aos órgãos ambientais para justificar o cumprimento defeituoso do contrato.*
> *Vale dizer, a justificativa das rés se baseia em fatores alheios a sua vontade, em específico, entraves burocráticos perante a CETESB, no que toca ao cumprimento de exigências ambientais*
> *Contudo, sabe-se que as questões administrativas, relacionadas ao fornecimento de autorização pelos órgãos públicos competentes para a concretização de determinadas obras ou construções caracterizam-se como "fortuito interno", inerentes ao risco da atividade, de modo que não autorizam o inadimplemento por parte das rés. (...)*
> *Dessa forma, caracterizado o inadimplemento das rés e não tendo elas demonstrado quaisquer motivos que excluíssem a sua responsabilidade pelo evento danoso, era mesmo de rigor a sua condenação ao pagamento de indenização, para reparação dos prejuízos materiais decorrentes da não entrega da área de preservação permanente e trilha ecoturística, uma vez que tal descumprimento contratual interfere diretamente*

> *no valor do imóvel, gerando evidente depreciação.*
> *Ademais, quanto à possibilidade de instalação de TV a cabo, observo que o memorial descritivo traz expresso em seu item 4.2 o título "antena coletiva ou TV a cabo" (fls. 66), com a complementação sobre a instalação de ponto de antena coletiva na sala, o que denota a possibilidade de opção, caso assim desejasse o adquirente, de instalação de TV a cabo, sobretudo por se tratar de elemento usual nos dias de hoje. (...)*
> *Referida afirmação induz o comprador, obviamente, a acreditar que o empreendimento seria entregue com capacidade técnica para instalação de equipamento de ar condicionado, configurando nítido inadimplemento contratual a falta de estrutura para tanto.*
> *Ora, eventual exclusão dos itens em questão deveria ter sido estabelecida de forma expressa pelas rés, de sorte que a ausência de qualquer disposição configura omissão relevante e propaganda enganosa ao consumidor. (...)*
> *Logo, também se mostra devido o pagamento de indenização pela ausência de estrutura para instalação de TV a cabo e ar condicionado, na medida em que refletem, igualmente, sobre o valor do imóvel.*
> *Nessa esteira, considerando os prejuízos acima mencionados, além daqueles decorrentes da não entrega da área verde, entendo por bem em majorar o percentual arbitrado em primeira instância, de 10% para 15% do valor do contrato atualizado, quantia esta que reputo como justa e adequada para compensar todos os danos materiais suportados pelos autores.*

Com efeito, vislumbra-se que a irresignação da parte agravante não merece guarida, haja vista que, elidir as conclusões do aresto impugnado, mormente quanto ao fato de que, (a) *"caracterizado o inadimplemento das rés e não tendo elas demonstrado quaisquer motivos que excluíssem a sua responsabilidade pelo evento danoso, era mesmo de rigor a sua condenação ao pagamento de indenização, para reparação dos prejuízos materiais decorrentes da não entrega da área de preservação permanente e trilha ecoturística, uma vez que tal descumprimento contratual interfere diretamente no valor do imóvel, gerando evidente depreciação"*, de que (b) a afirmação contida no item 4.2 do memorial descritivo *"induz o comprador, obviamente, a acreditar que o empreendimento seria entregue com capacidade técnica para*

instalação de equipamento de ar condicionado, configurando nítido inadimplemento contratual a falta de estrutura para tanto"; bem como de que (c) *"também se mostra devido o pagamento de indenização pela ausência de estrutura para instalação de TV a cabo e ar condicionado, na medida em que refletem, igualmente, sobre o valor do imóvel",* demandaria a reinterpretação de cláusulas contratuais, e o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta sede especial a teor das Súmulas 05 e 07/STJ.

A propósito, *mutatis mutandis*:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CANCELAMENTO DO EMPREENDIMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PROCEDÊNCIA PARCIAL. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ. TESES RECURSAIS: NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NÃO VERIFICADA; INOBSERVÂNCIA À INTENÇÃO DOS CONTRATANTES, À BOA-FÉ E AOS COSTUMES CONTRATUAIS - SÚMULA 283/STF; A OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR A ISENTÁ-LA DE RESPONSABILIDADE E NÃO COMPROVAÇÃO DO DANO MORAL - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO. TESE DO AGRAVO INTERNO DE NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO DESPROVIDO.*
> *1. A revisão da conclusão a que chegou o Tribunal de origem (não* ***ocorrência de caso fortuito e força maior, mas, tão somente, fortuito interno inerente à atividade desenvolvida; e caracterização do dano moral) esbarra no óbice da Súmula 7/STJ. Sem razão, portanto, a agravante quando defende a não incidência do óbice.***
> *2. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.*
> *3. Agravo interno desprovido.* ***(AgInt no REsp 1700750/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/03/2018, DJe 13/03/2018)*** *- g.n.*
>
> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL NA PLANTA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. SÚMULA Nº 7/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. PROVAS.*

> *REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.*
> ***1. Esta Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que rever as conclusões da Corte local para afirmar pela ocorrência de fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.***
> *2. A reforma do julgado demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 3. Agravo interno não provido.* ***(AgInt no AREsp 969.986/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 14/02/2017)*** *- g.n.*

De outra parte, destaca-se que a revisão de valor arbitrado a título de indenização por danos materiais é inviável no âmbito desta Corte Superior, por também demandar o reexame de matéria fática, nos termos do Enunciado N. 07/STJ.

Destarte, melhor sorte não socorre à parte agravante.

Por fim, considerando que o presente recurso foi interposto na vigência do Novo Código de Processo Civil (Enunciado administrativo n.º 07/STJ), impõe-se a majoração dos honorários inicialmente fixados, em atenção ao art. 85, § 11, do CPC/2015.

O referido dispositivo legal tem dupla funcionalidade, devendo atender à justa remuneração do patrono pelo trabalho adicional na fase recursal e inibir recursos cuja matéria já tenha sido exaustivamente tratada.

Assim, com base em tais premissas e considerando que a sentença fixou a verba honorária em 10% sobre o valor da condenação, em benefício do patrono da parte recorrida (e-STJ fl. 844), a majoração dos honorários devidos pela parte ora recorrente para 13% sobre o valor da condenação é medida adequada ao caso.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para NÃO CONHECER do recurso especial, e, com base no art. 85, §11, do CPC/2015, majoro os honorários de sucumbência para 13% sobre o valor da condenação.

Intimem-se.

Brasília (DF), 09 de abril de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator