RECURSO ESPECIAL Nº 1.748.876 - SP (2018/0147291-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE	:	ATUA SPE-2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
ADVOGADO	:	RODRIGO DOS SANTOS CARVALHO - SP296935
RECORRIDO	:	LUIZ ANTONIO DA SILVA
ADVOGADOS	:	LUCIANA COUTINHO DE SOUSA REGES - SP160542
		LUCIANE GONÇALVES DOS SANTOS TAGAWA - SP208251
		HELLEN PIRES MARTINS - SP249616

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. 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. TAXAS CONDOMINIAIS. LEGALIDADE. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO VIOLADO. SÚMULA 284/STF. LUCROS CESSANTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO FEDERAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. INCIDÊNCIA.
RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial, interposto por ATUA SPE-2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A, 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. 432):

> *Compromisso de compra e venda Aplicação do Código de Defesa do Consumidor Alegação de ilegitimidade passiva afastada Prescrição Não ocorrência Atraso na entrega das obras Reconhecida a nulidade das disposições contratuais que estabelecem dois prazos para conclusão da obra, um certo e determinado e outro vinculado à obtenção do financiamento bancário, para o qual não havia data estipulada no contrato Violação do disposto no artigo 39, XII, do CDC Condenação por lucros cessantes pelo período de mora mantida, bem como*

> *a inexigibilidade das taxas condominiais antes da entrega das chaves Taxa Sati Abusividade Prestação de serviços que se confunde com a corretagem que, por outro lado, é devida Danos morais não configurados Recurso interposto somente pela corré Atua SPE-2 Participações Ltda não conhecido, provido em parte o interposto por ambas as corrés, na parte conhecida.*

Nas razões do recurso especial, as recorrentes, além de dissídio jurisprudencial, apontaram violação do art. 422 do Código Civil.

Sustentam que não houve atraso na entrega do imóvel, pois o contrato dispunha *"claramente o item "3" do Quadro Resumo, e a Cláusula XVIII do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, juntada na exordial: 3.)Data prevista para entrega das chaves: 18 meses a partir da assinatura dos primeiros contratos junto ao Agente financeiro, estando concluída a obra'* (e-STJ, fl. 401).

Defendem a legalidade das taxas condominiais, pois *"quando adquiriu o bem que lhe interessava, a Recorrida tinha plena ciência de todas as condições do negócio que celebrava, sendo que o mesmo ocorreu com relação ao financiamento, não havendo que se falar em cobranças indevidas"* (e-STJ, fl. 403)

Suscitam dissídio jurisprudencial quanto à existência de lucros cessantes, uma vez que a *"Recorrida utilizou-se do imóvel para sua moradia, não havendo a presunção dos lucros cessantes"* (e-STJ, fl. 405).

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ, fls. 462/466), sobreveio o juízo positivo de admissibilidade pelo Tribunal de origem (e-STJ, fls. 498/500).

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 houve atraso na entrega do imóvel, assim se manifestou o acórdão recorrido (e-STJ, fls. 435/437)

> ***No mais, nos termos da cláusula 3 do contrato ficou estabelecido com o data prevista para entrega do imóvel o prazo de 18 meses a partir da assinatura dos primeiros contratos junto ao agente financeiro, estando concluída a obra (pg. 42).***
> *Entretanto, não foi pactuada data para obtenção do financiamento bancário.*
> *Dessa forma, na verdade, não havia prazo determinado para conclusão das obras, o que é vedado, nos termos do artigo 39, XI I , do CDC e não prevalece a data apontada unilateralmente pelas apelantes.*
> *(...)*
> ***Nesse contexto, diante das peculiaridades do caso, a melhor solução de fato é a fixação do prazo de conclusão das obras como sendo 18 meses a partir da celebração do contrato de compra e venda entre as partes.***
> *Como anotou o magistrado "o prazo para o término de uma construção condicionado ao prazo de celebração e aprovação de financiamento com um terceiro é de todo vedado pelo Código de Defesa do Consumidor. Além dos mencionados infortúnios e prazos que podem ser impostos pelas instituições financeiras restringindo o direito do consumidor, a estipulação não se justifica, pois (i) viola o dever de informação, uma vez que o consumidor, no ato da celebração, não consegue ter noção do prazo de entrega; e (ii) sequer é possível que o prazo seja diferente para cada comprador, com o se o sétimo andar pudesse ser construído antes do Por outro lado, entendo também não se aplicar na hipótese dos autos o prazo de tolerância de 180 para conclusão das obras, porque este não foi informado de forma suficientemente clara ao consumidor e não constou no primeiro contrato celebrado, apenas no segundo.*
> *Ainda na forma da sentença "Não obstante a jurisprudência tenha reconhecido a validade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, assim o é quando se entende que o referido prazo foi devidamente informado ao consumidor e de forma clara. Não é o caso dos autos. Aqui, o autor logrou êxito em provar que primeiramente lhe foi apresentado um contrato simplificado, que tratava do prazo, sem m encionar qualquer tolerância. O Instrumento Particular de Prom essa de Venda e Com pra de Unidade Autônom a de fls. 39/ 43, de fato, é silente*

> *quanto a qualquer tolerância, fixando o prazo nos dezoito m eses supra tratado. A única ressalva feita é quanto à inadimplência. Assim, a tolerância surge no outro instrumento firmado no mesmo dia (fls. 81/ 123), m uito m ais extenso e sem destaque na cláusula de ressalva (fl. 110, Cláusula XVI I I), de forma que a informação, muitas vezes determinante na hora de optar por um imóvel, restou camuflada e não devidamente posta ao consumidor, restringindo o direito que esperava obter do negócio. Havendo, pois, dois instrumentos firmados na mesma data, há de prevalecer o m ais benéfico ao consumidor, sob pena de se violar o direito à informação. Por esta razão, afasto a cláusula de tolerância".*
> ***Fica, portanto, mantido o período de atraso da obra fixado na sentença de 27 meses.***

Assim, para elidir as conclusões do aresto impugnado e reconhecer que não houve o atraso na entrega do imóvel, como requerem as recorrentes nas razões do recurso especial, seria necessário o reexame do acervo fático-probatório dos autos bem como revisão das cláusulas contratuais, providência inviável ante os óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO CPC/15) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.*
> ***1. Inviável a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de matéria de fato em sede de recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.***
> *2. O valor arbitrado a título de reparação civil observou os critérios de proporcionalidade e de razoabilidade, além de estar compatível com as circunstâncias narradas no acórdão, não se revelando exorbitante. Assim, a sua eventual redução demandaria a reanálise de provas, o que é vedado em recurso especial ante o óbice da Súmula 7/STJ.*
> *3. Na hipótese, o Tribunal local seguiu orientação desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.*
> *3.1. A conclusão do órgão julgador quando ao termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das*

circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.
4. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento, a teor do disposto na Súmula 543 do STJ.
5. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp 1114698/AM, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2018, DJe 27/06/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DENUNCIAÇÃO À LIDE. SÚMULAS 282 E 283 DO STF. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.
1. O conteúdo relativo à denunciação da lide não foi apreciado pelo Tribunal a quo, tampouco foram opostos embargos declaratórios para sanar eventual omissão. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incidem, por analogia, os óbices contidos nas Súmulas 282 e 356 do STF.
2. O Tribunal de origem concluiu que a parte autora não estava na posse do imóvel no período de cobrança das taxas de condomínio, afastando, assim, a sua responsabilidade pelo pagamento das despesas. A alteração das premissas firmadas no acórdão recorrido - de que houve atraso na entrega da obra e de que o imóvel não estava na posse da parte autora no período de cobrança das taxas de condomínio - demandaria o reexame do suporte fático-probatório dos autos, o que é defeso em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.
3. A ausência do cotejo analítico, com a transcrição de ementas, sem a identificação da matéria fática dos casos confrontados, não se presta à demonstração da divergência jurisprudencial.
4. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AgInt no AREsp 1062446/AM, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe 16/10/2017; grifou-se)

Por fim, quanto à alegação de legalidade das taxas condominiais bem

como quanto à divergência acerca da existência de lucros cessantes, demonstra-se deficiente, pois não houve a indicação de dispositivos 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 das recorrentes.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Por conseguinte, considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, arbitro os honorários recursais em R$ 500,00 (quinhentos reais), a serem suportados exclusivamente pelas recorrentes.

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), 10 de abril de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator