RECURSO ESPECIAL Nº 1.772.541 - SP (2018/0264046-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE	:	BOA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE ICIBACI MARROCOS ALMEIDA - SP212080 NANCY MENDONÇA ERDMANN DE ALMEIDA ABRAHÃO - SP203430
RECORRIDO	:	JANAINA PEREIRA MUNIZ
ADVOGADO	:	ERIKA GOMES DO NASCIMENTO - SP311182

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (2015). COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. REEXAME DE FATOS/PROVAS. SÚMULA 7/STJ.
NÃO CONHEÇO DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial, interposto por BOA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, fundamentado na alínea "a", 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. 675):

> *COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Atraso na entrega da obra – Cassação dos alvarás pela Municipalidade – Inoponibilidade à adquirente - Os 180 dias previstos de dilação, independentemente de qualquer justificativa, são justamente para suprir quaisquer eventualidades, na previsão inicial, para a entrega do bem, o que é razoável, por se tratar de contrato, cuja execução depende de um conjunto de fatores, como financiamento, fornecedores, intempéries, trabalhadores, etc., incluindo-se entraves burocráticos – Súmula n. 161 do TJSP - Dano moral – Inexistência – Lucros cessantes devidos pelo descumprimento do prazo para a entrega do imóvel – Condomínios anteriores ao recebimento das chaves que são indevidos pela adquirente – Recurso da autora provido em parte e desprovida a apelação da ré.*

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega violação aos arts. 393, 396, 927 e 945 do Código Civil, por entender que *"configurado o evento danoso por culpa exclusiva da vítima ou de terceiros, ou, ainda, a ocorrência de força maior/caso fortuito, há de ser afastada a responsabilidade objetiva, pela ausência do nexo de causalidade entre a atividade do agente e o resultado danoso"* (e-STJ, fl. 693). E continua dizendo que é *"importante registrar que o parágrafo único da Cláusula 8.1 do contrato firmado pelas partes, trata da suspensão do prazo de entrega do imóvel enquanto perdurar o evento de força maior"* (e-STJ, fl. 694).

Sustenta, ainda, violação ao art. 14, §3º, do CDC, porquanto não poderia ser responsabilizada pelo atraso na entrega do bem dado que *"a Recorrente estava impedida de entregar os imóveis já construídos por ato da Administração Pública"* (e-STJ, fl. 694).

Sem contrarrazões (e-STJ, fl. 702), o recurso foi admitido (e-STJ, fls. 703/704).

É o relatório.

Passo a decidir.

A irresignação recursal não pode prosperar.

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".

A alegação de que não teria responsabilidade quanto ao atraso na entrega do bem, tendo em vista que essa se deu em razão da existência de fato do príncipe, fortuito externo, o Tribunal de origem, soberano na análise das provas carreadas aos autos, entendeu que *"o embargo da obra pelo Município ou qualquer outro órgão público, por restrições ambientais ou posturas*

públicas, da mesma forma que o cancelamento do processo de desmembramento da gleba e suspensão dos alvarás de aprovação e de execução são fatos previsíveis e não justificam retardamento superior ao de tolerância previsto no contrato, não podendo a ré invocar o Fato do Príncipe em detrimento do consumidor" (e-STJ, fl. 677).

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)***

Por fim, considerando que o presente recurso foi interposto na vigência do Novo Código de Processo Civil (Enunciado administrativo n. 7/STJ), impõe-se a majoração dos honorários inicialmente fixados, em atenção ao art. 85, § 11, do Novo Código.

Por conseguinte, considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, arbitro os **honorários** recursais em R$ 200,00 (duzentos 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), inclusive no que tange à aplicação de multa (art. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015).

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial e, com base no art. 85, § 11, do CPC, arbitro os honorários recursais em R$ 200,00 (duzentos reais), a serem suportados exclusivamente pela parte ora recorrente.

Intimem-se.

Brasília (DF), 16 de abril de 2019.

MINISTRO **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
Relator