RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.769 - SP (2019/0133043-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS	:	DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918 RENATA CELESTINO MORAN E OUTRO(S) - SP387684
RECORRIDO	:	GUILHERME DE CARVALHO MORNATTI
ADVOGADO	:	ANTONIO MARCOS BORGES DA SILVA PEREIRA E OUTRO(S) - SP346627

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por **TG SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição da República, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 212, e-STJ):

> APELAÇÃO – Compra e venda de imóvel – Ação de rescisão c/c indenização – Procedência – Atraso na entrega do bem – Incontroversa mora da vendedora que implica na devolução total dos valores pagos, sem qualquer retenção – Juros de mora sobre os valores a serem restituídos que devem mesmo incidir a partir da citação – Inteligência do art. 405 do Cód. Civil – Devida a indenização mensal pelos lucros cessantes – Aplicação das Súmulas nºs. 161 e 162 deste E. TJSP – Valor bem fixado em 0,5% do valor do imóvel em contrato – Sentença Mantida – Aplicação do art. 252 do Regimento Interno do TJSP. Recurso Improvido.

Não foram opostos embargos de declaração pela recorrente.

Em suas razões de recurso especial (fls. 220/231, e-STJ), a recorrente apontou violação aos artigos 408, 421 e 482 do Código Civil. Alegou que a desistência do negócio ocorreu unicamente pela vontade do recorrido e que a rescisão deve ser feita nos moldes estabelecidos no contrato. Sustentou, também, violação ao artigo 393 do Código Civil, afirmando que o atraso na entrega do empreendimento se deu por caso fortuito/força maior, sendo incabível a aplicação de qualquer penalidade. Afirmou, também que houve afronta aos artigos 389, 402 e 403 do Código Civil, porquanto entende ser possível a condenação a título de lucros cessantes.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local admitiu o recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte (fls. 281/286, e-STJ).

É o relatório.

Decide-se.

O presente recurso não merece prosperar.

1. Alegou a recorrente que a rescisão contratual ocorreu por culpa do recorrido, que não tinha mais interesse em manter o negócio.

No entanto, a Corte estadual após a análise do conteúdo fático-probatório dos autos concluiu que a culpa pela rescisão contratual foi da construtora, porquanto houve o atraso na entrega do empreendimento.

Para derruir tal conclusão seria necessário o reexame fático-probatório dos autos, bem como da análise das cláusulas contratuais, providência vedada mediante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

Confira-se:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. CULPA CONFIGURADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA Nº 568/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. DISPOSITIVO DE LEI. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF.
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
> 2. Na hipótese, o tribunal local, a partir da análise dos termos contratuais e das provas constantes dos autos, concluiu pelo inadimplemento contratual da empresa ao atrasar a entrega da obra, condenando-a ao pagamento dos lucros cessantes. Rever tal entendimento esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
> 3. O entendimento jurisprudencial desta Corte é firme no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes, cabendo ao vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável para se eximir do dever de indenizar. Precedentes.
> 4. O recurso especial fundamentado no dissídio jurisprudencial exige, em qualquer caso, que tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado o tema sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal. Se a divergência não é notória, e nas razões do recurso especial não há a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração da divergência de interpretação à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, a inviabilizar o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes.
> 5. Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp 1722768/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/04/2019, DJe 10/04/2019)

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E DANO MORAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ALÉM DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC/73. INEXISTÊNCIA. MÉRITO. FORÇA MAIOR NÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. CLÁUSULA CONTRATUAL JULGADA ABUSIVA. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO

> IMPROVIDO.
> 1. Não prospera a alegada ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil, tendo em vista que o v. acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia.
> 2. A Corte de origem entendeu não ser razoável a alegação de motivo de força maior para o atraso na entrega do imóvel e concluiu que, no caso, as cláusulas 8.1.1 e 8.2 do contrato são abusivas. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, tal como colocada a questão nas razões recursais, no sentido de que ficou configurada a hipótese de forma maior, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, bem como das cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial, conforme os óbices previstos nas Súmulas 5 e 7/STJ. Precedentes.
> 3. Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp 1451744/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2019, DJe 02/04/2019)

2. No tocante à alegação da ocorrência de caso fortuito/força maior, com base no acervo fático-probatório juntado aos autos, tal fato foi rechaçado pela Corte Estadual.

Sendo assim, para derruir a conclusão à qual chegou o acórdão recorrido e concluir que houve caso fortuito/força maior, aptos a afastar a responsabilidade da recorrente, revelar-se-ia necessário incursionar sobre o acervo probatório constante dos autos, inviável na presente esfera processual, ante o óbice contido na Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

> 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)

3. Com efeito, o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no caso de inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, os lucros

cessantes são presumidos e devem ser calculados com base no valor dos alugueres que o comprador deixaria de pagar ou no valor médio dos alugueres que o imóvel poderia ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada.

Confira-se:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. DANOS MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. CONFIGURAÇÃO. PREJUÍZO PRESUMIDO. MULTA CONTRATUAL. PREVISÃO. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
> 2. A orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, no caso de lucros cessantes, é firme no sentido de que, comprovado o atraso na entrega das chaves do imóvel, é devida indenização, independentemente de comprovação do prejuízo do comprador.
> 3. Rever o entendimento do tribunal de origem, que reconheceu a previsão de multa contratual no acordo firmado pelas partes, esbarraria nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
> 4. Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp 1710441/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/05/2018, DJe 28/05/2018; grifou-se)
>
> EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.
> 1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.
> 2. A citação é o marco inicial para a incidência dos juros de mora, no caso de responsabilidade contratual. Precedentes.
> 3. Embargos de divergência acolhidos.
> (EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018; grifou-se)

Dessa forma, constata-se que o acórdão recorrido está em consonância com e entendimento desta Corte superior, incidindo, no ponto a Súmula 83/STJ.

4. Do exposto, com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a súmula 568/STJ, nega-se provimento ao recurso especial e, com base no art. 85, § 11, do NCPC, majora-se em 1% os honorários arbitrados na origem.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 10 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator