AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.492.228 - DF (2019/0116123-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO SÉRGIO KUKINA**
AGRAVANTE	:	EMPLAVI INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
ADVOGADOS	:	DANIEL SANTOS GUIMARAES - DF018795 JULIO CESAR CAVALCANTE AIRES E OUTRO(S) - DF018960
AGRAVADO	:	COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS	:	THAIS DE ANDRADE MOREIRA RODRIGUES E OUTRO(S) - DF016338 BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300 LUCIANA DE OLIVEIRA RAMOS - DF034752

DECISÃO

Trata-se de agravo manejado por **Emplavi Incorporações Imobiliárias Ltda.** contra decisão que não admitiu recurso especial, este interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da CF, desafiando acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (fls. 703/704):

> *APELAÇÃO. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REPARAÇÃO CIVIL. INCORPORADORA CONDENADA JUDICIALMENTE POR ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO. IMPUTAÇÃO DE CULPA À TERRACAP POR DEMORA NA EMISSÃO DE LICENÇA DE OPERAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO. SETOR NOROESTE. PRESCRIÇÃO AFASTADA. NÃO DEMONSTRAÇÃO DE NEXO CAUSAL ENTRE A CONDUTA DA EMPRESA PÚBLICA E A NÃO CONCLUSÃO DEFINITIVA DO EMPREENDIMENTO NO PRAZO AJUSTADO COM O ADQUIRENTE DA UNIDADE HABITACIONAL. OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR. AUSÊNCIA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.*
> *1. À luz do princípio da , o marco inicial da contagem do prazo prescricional consiste no actio nata momento em que surge a pretensão. Dessa forma, verifica-se que o prazo prescricional para a ação de ressarcimento, quanto ao pedido de reparação pelo deságio, haja vista que a incorporadora precisou revender o imóvel porque houve a decretação de resolução contratual com o primitivo comprador, por atraso na entrega da obra, inicia-se a partir do momento em que concluída a segunda negociação, com valor a menor. Ajuizada a ação no prazo trienal aludido no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, não se operou a prescrição. Prejudicial rejeitada entre o ajuizamento*

> *da ação de ressarcimento e o trânsito em julgado da 2. Não decorrido o prazo trienal decisão judicial que condenou a incorporadora a indenizar o consumidor por atraso na entrega de obra, não há falar na prescrição estampada no art. 206, § 3º, V, do CC. Prejudicial rejeitada.*
> *3. Na hipótese, a autora foi condenada, em processo paradigma, a indenizar o consumidor por atraso na entrega de unidade habitacional e, em razão disso, ajuizou ação reparatória contra a TERRACAP, sob o fundamento de que não obteve a Carta de Habite-se por falha no atuar da empresa pública, que não teria possibilitado atempadamente a emissão de Licença de Operação do Parcelamento de Solo do Setor Noroeste e, por conseguinte, o fornecimento da Carta de Habite-se. Todavia, não ressai dos autos a comprovação do nexo causal entre o dano alegado e a conduta atribuída à empresa pública, inclusive porque a entrega da obra requer também a respectiva averbação daquela em cartório, para individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44 da Lei n. 4.591/64, e a incorporadora não testificou cumprir as condicionantes necessárias para tal desiderato. Igualmente, a confecção da reportada licença é atribuição do IBRAM/DF e a incorporadora não declinou a relação de causalidade entre o instituto e a empresa pública, circunstância que da mesma forma obstaculiza a pretensão resssarcitória.*
> *4. Recurso conhecido e parcialmente provido. Sentença parcialmente reformada.*

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados (fls. 729/735).

Nas razões do recurso especial, a parte agravante aponta violação ao art. 44 da Lei nº 5.941/1964. Sustenta, em síntese, que: **(I)** a Carta de Habite-se do empreendimento não foi concedida em 19/08/2013 em razão da conduta omissa da Recorrida, que não conferiu ao Loteamento as condições básicas de habitabilidade, que permitiriam ter obtido a Licença de Operação durante o prazo, providência a qual se comprometeu por meio do Edital; **(II)** foi devidamente comprovado o nexo causal entre a conduta da Recorrida e o prejuízo experimentado, uma vez que, caso a conclusão da obra houvesse ocorrido ainda durante o prazo previsto pela promessa de compra e venda, não seria possível que fosse decretada a rescisão culposa do contrato de promessa de compra e venda em razão do atraso na entrega do imóvel; e **(III)** o dispositivo de lei não permite concluir qualquer condicionamento da entrega de um imóvel à averbação da Carta de Habite-se, mas apenas uma obrigação do incorporador proceder à averbação da

construção para efeito de individualização e discriminação das unidades.

É O RELATÓRIO. SEGUE A FUNDAMENTAÇÃO.

A irresignação não merece acolhida. Com efeito, na hipótese vertente, o Tribunal de origem julgou improcedente o pedido de indenização por danos materiais, pelos seguintes fundamentos (fls. 708/710):

> *Quanto ao mérito propriamente dito, com a devida vênia, tem-se que a sentença merece reparos.*
> *Consoante relatado, a Emplavi Incorporações Imobiliárias Ltda. foi condenada nos autos 2013.01.1.129600-0, em ação de resolução contratual ajuizada por Nossa Senhora do Loreto Participações Ltda., após a resolução de contrato entabulados entre as partes, a devolver à mencionada autora todos os valores efetivamente pagos em virtude do negócio jurídico resolvido, monetariamente corrigidos desde a data do desembolso, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a contar da data da citação, e ao pagamento de multa penal compensatória no montante de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato, devidamente atualizado pelo INPC, além dos honorários sucumbenciais.*
> *Na presente demanda, busca ser ressarcida daqueles prejuízos experimentados. Também, pretende ser indenizada pela segunda venda daquela unidade habitacional, haja vista que seu valor foi inferior ao da primeira negociação, entabulada com Nossa Senhora do Loreto Participações Ltda. Em suma, apresenta como causa de pedir remota o aludido atraso na Carta de Habite-se, que a impediu de entregar a obra no prazo ajustado com aquele comprador, repercutindo nos danos indicados.*
> *No ponto, aduz que a Carta de Habite-se não foi emitida atempadamente porque não houve a emissão de Licença de Operação do Parcelamento de Solo do Setor Noroeste e sua devida publicação no Diário Oficial, em descumprimento ao Edital de Licitação Pública TERRACAP n. 10/2009, quando a empresa pública assegurou, "nos loteamentos de sua criação, a implantação da infraestrutura básica em até 4 ". Em outras palavras, a autora imputa à (quatro) anos a partir da obtenção da LI (Licença de Instalação) TERRACAP a responsabilidade pelo suposto atraso na emissão da licença em cotejo.*
> *Pois bem, segundo se constata do documento de ID 4662452, a Carta de Habite-se n. 046/2013 foi expedida em 20/09/2013.*
> *Diz a apelante que seu prazo contratual para a autora, ora apelada, entregar o imóvel à empresa Nossa Senhora do Loreto Participações Ltda. findaria em fevereiro de 2013. Pontua-se que no contrato entabulado entre esses contratantes não há dia específico do termo final, fazendo-se referência apenas ao mês,*

consoante cláusula 2.4 (ID 4662457, p. 2).

Articula também que o Relatório de Vistoria para Carta de Habite-se foi lavrado pela AGEFIS apenas em 19/08/2013, quando já extinto o prazo contratual para a entrega do imóvel àquela adquirente, desconsiderando-se, por evidente, o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Acrescentando-se tal período, tem-se que o imóvel deveria estar disponível ao comprador até o final de agosto de 2013.

Seja como for, fato é que sendo o Relatório de Vistoria da AGEFIS confeccionado em 19/08/2013, não seria possível a emissão da Carta de Habite-se antes dessa data. Outrossim, infere-se a existência de prazo exíguo para liberação do dito documento, precipuamente em virtude da necessidade de análise de toda a documentação exigível para atestar a conclusão da obra e sua respectiva conformação com a legislação de regência.

Nota-se ainda que a entrega da obra não requer apenas a expedição da Carta de Habite-se, mas também sua averbação em cartório, para individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44 da Lei n. 4.591/64 , que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. [1] Por consectário lógico, diante da necessária superação de tais procedimentos, ainda que emitida e publicada a Licença de Operação do Parcelamento de Solo do Setor Noroeste antes da vistoria da AGEFIS, não se vislumbra que se haveria prazo hábil para o cumprimento da obrigação perante a Nossa Senhora do Loreto Participações Ltda., mormente porque a Emplavi não demonstrou nos autos que detinha todos os requisitos para a averbação da Carta de Habite-se, de modo que não há como se concluir que a TERRACAP tenha causado o prejuízo experimentado pela autora.

Aliás, constou expressamente da sentença proferida nos autos n. 2013.01.1.129600-0 que "a ré não demonstrou que a morosidade na concessão da Carta de Habite-se foi determinante para o inadimplemento contratual, especialmente porque mesmo depois do prazo de tolerância, as chaves ainda não foram entregues ao consumidor". Diga-se mais, a eminente magistrada, Juíza de Direito Grace ainda não foram entregues ao consumidor Correia Pereira, também consignou que, litteris:

> *Outrossim, tem-se que a construtora, ora ré, somente cumpre com a obrigação de entrega da unidade imobiliária quando entrega efetivamente as chaves do imóvel, ou seja, quando imite o promitente comprador na posse do bem. Não há, portanto, cumprimento de sua obrigação com a simples obtenção da "Carta de Habite-se" (a qual, inclusive, foi emitida após o prazo de tolerância), uma vez que poderá decorrer grande lapso temporal entre a emissão do "habite-se" e a efetiva*

entrega das chaves.

Acerca do prazo de tolerância, por sua vez, é pertinente colacionar o seguinte trecho do Acórdão n. 814.113, referente à Apelação Cível n. 2013.01.1.129600-0, da relatoria da eminente Desa. Simone Lucindo, que litteris:

> *Observo que se revela incontroverso, nos autos, que a parte ré, promitente vendedora, não providenciou a entrega do imóvel prometido à venda dentro do prazo previsto no contrato, ainda que observado o prazo de tolerância de 180 dias. Isso porque, prevista a entrega para fevereiro de 2013, até o momento da propositura da ação (setembro de 2013), o imóvel não havia sido entregue. Neste particular, o fato de a promitente vendedora ter obtido em meados de setembro (20/9/2013) a carta de "habite-se" não afasta a percepção de que a disponibilização ocorreu após ultimado o prazo previsto no contrato, tendo em vista que o prazo de tolerância já evidencia o lapso máximo de aceitação de atraso que pode ser imposto ao consumidor.*
>
> *Ora, o intento do réu de ver estendido ainda mais o prazo de tolerância evidencia menoscabo, bem como violação à boa-fé objetiva, pois cumpria à promitente vendedora observar, primeiramente, o prazo ordinário de entrega (fevereiro de 2013), de modo que a disponibilização do imóvel para entrega dias após o fim do prazo de tolerância (setembro de 2013) não abona a conduta da construtora, tampouco caracteriza inadimplemento mínimo, dando ensejo, sim, ao pleito de resolução contratual.*

Da análise dos excertos da sentença e do Acórdão n. 814.113, ressoa evidente que, contrariamente ao aludido pela autora, ora apelada, o descumprimento contratual perante a empresa Nossa Senhora do Loreto Participações Ltda. não decorreu do atuar da TERRACAP, notoriamente quanto ao eventual atraso na expedição da Carta de Habite-se. É dizer, não se divisou a existência de liame causal entre a conduta da TERRACAP e o incumprimento do prazo de entrega da obra pela Emplavi.

Corroborando esse entendimento, a sentença asseverou que, "pelas informações dos autos, a unidade imobiliária ainda não havia sido entregue até a última manifestação nos autos (25/11/2013)". Aliás, pontua-se que a autora, ora apelada, não acostou aos autos qualquer documento que afastasse a assertiva da magistrada sentenciante. Dito de outro modo, a Emplavi busca imputar à TERRACAP a responsabilidade pela não entrega da obra no prazo ajustado, em face da não emissão da Carta de Habite-se em agosto, todavia não aportou ao caderno processual prova da efetiva averbação daquele documento, circunstância que exime a empresa pública da postulada

> *responsabilidade civil.*
> *Frisa-se, dois meses após a expedição da Carta de Habite-se o imóvel ainda não tinha sido efetivamente entregue aos adquirentes, sendo inafastável a conclusão de que, mesmo fornecida em agosto de 2013, em conformidade com o pleito administrativo da autora, ora apelada, esta não teria cumprido o prazo ajustado no Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda da unidade 415 e garagens 087 e 088 do Bloco J da SQNW 108, inicialmente entabulado com a Nossa Senhora do Loreto Participações Ltda.*
> *Faz-se mister salientar, por fim, que a autora também não conseguiu alinhavar eventual demora na emissão e publicação no Diário Oficial da Licença de Operação do Parcelamento de Solo do Setor Noroeste e a conduta da TERRACAP, pois tal encargo competia ao Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - IBRAM/DF. Igualmente, não se aclarou a motivação da indigitada demora na confecção do citado documento. Desse modo, não ressai dos autos os motivos e os eventuais responsáveis pelo aludido retardo quanto à liberação do licenciamento em questão.*
> *Diante de tal quadro, não há falar em responsabilidade civil da TERRACAP, porquanto não demonstrado o nexo causal entre o dano alegado e a conduta atribuída à empresa pública, inexistindo, pois, a vindicada obrigação de indenizar.*

Veja-se, portanto, que, no presente caso, o recurso especial não impugnou fundamentos basilares que amparam o acórdão recorrido, quais sejam, o de que não restou comprovado que a morosidade na concessão da Carta de Habite-se foi determinante para o inadimplemento contratual, especialmente porque, mesmo depois do prazo de tolerância, as chaves ainda não foram entregues ao consumidor, bem como o de que o encargo relativo à emissão e publicação no Diário Oficial da Licença de Operação do Parcelamento de Solo do Setor Noroeste competia ao Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - IBRAM/DF.

Nesse contexto, a pretensão esbarra no obstáculo da Súmula 283/STF, que assim dispõe: "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*". Nessa linha de raciocínio:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. AUSÊNCIA DE COMBATE A FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS DO ACÓRDÃO.*

APLICAÇÃO DO ÓBICE DA SÚMULA N. 283/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. ARGUMENTOS INSUFICIENTES PARA DESCONSTITUIR A DECISÃO ATACADA. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DESCABIMENTO.
I Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. In casu, *aplica-se o Código de Processo Civil de 2015.*
II A falta de combate a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido justifica a aplicação, por analogia, da Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.
[...]
(**AgInt no REsp 1646287**, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, DJe 16/03/2018)

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO Nº 3 DO STJ. IMPOSTO DE RENDA. SAQUES DE RECURSOS DE ENTIDADE DE PREVIDÊNCIA PRIVADA. MULTA E JUROS. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. DECADÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. ALÍQUOTA DE 15%. FUNDAMENTO NÃO ATACADO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA Nº 283 DO STF. [...]
4. Igualmente não é possível conhecer do recurso especial em relação ao pedido de incidência futura de imposto de renda à alíquota de 15% sobre saques de recursos aplicados na entidade de Previdência em questão, tendo em vista que tal pretensão foi rechaçada pelo acórdão recorrido em razão da ausência de demonstração da data da adesão do contribuinte ao plano de previdência, a partir da qual seria possível aferir a alíquota aplicável. Tal fundamento não foi impugnado pelo recorrente nas razões recursais, inviabilizando sua análise nesta Corte em face do óbice da Súmula nº 283 do STF.
5. Agravo interno não provido.
(**AgInt no REsp 1637033/SP**, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe 05/05/2017)

ANTE O EXPOSTO, nego provimento ao agravo.

Levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, impõe-se à parte recorrente o pagamento de honorários advocatícios equivalentes a 20% (vinte por cento) do valor a esse título já fixado no processo (art. 85, § 11, do

CPC/2015).

Publique-se.

Brasília (DF), 13 de junho de 2019.

MINISTRO SÉRGIO KUKINA
Relator