RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.468 - SP (2019/0132266-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE	:	CLAUDINO B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
RECORRENTE	:	TRISUL S/A
ADVOGADO	:	FELIPE PAGNI DINIZ - SP214513
RECORRIDO	:	MARIA CONCEICAO MOREIRA DE OLIVEIRA SANTOS
RECORRIDO	:	FLAVIO DE OLIVEIRA SANTOS
ADVOGADO	:	IVO ALVES DA SILVA - SP299902

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. **1**. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. COTEJO ANALÍTICO NÃO REALIZADO E INCIDÊNCIA DA SÚMULA 13/STJ. **2**. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. **3**. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. **4**. TERMO FINAL. ENTREGA DAS CHAVES. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. **5**. LUCROS CESSANTES. DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTE. **6**. VALOR DOS LUCROS CESSANTES. DESARRAZOABILIDADE NÃO EVIDENCIADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. **7**. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. PARTICULARIDADES DO CASO CONCRETO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. **8**. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por CLAUDINO B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E OUTRA, com fulcro no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pela Trigésima Primeira Câmara Extraordinária de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 347):

> LEGITIMIDADE PASSIVA "AD CAUSAM" - Incorporadora, na condição de promitente-vendedora - REsp nº 1.551.951/SP e REsp nº 1.551.968 - SP - Pessoas jurídicas integrantes da cadeia de consumo - Preliminares afastadas - Recurso improvido.
> CERCEAMENTO DE DEFESA - Dilação probatória - Dispensabilidade - Existência de prova suficiente para a formação da convicção do juiz - Preliminares afastadas - Recurso improvido.
> JUILGAMENTO "ULTRA PETITA" - Não ocorrência - Questão

> referente à entrega final da obra remetida à efetiva entrega das chaves - "Habite-se" não pode ser considerado como data da entrega do imóvel, quando não coincide com a imediata disponibilização física do bem Súmula 160, desta C.Corte - Preliminares afastadas - Recurso improvido.
> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Indenização - Atraso na entrega do imóvel - Excludentes de responsabilidade - Afastamento - Fortuitos internos decorrentes do risco da atividade - Súmula 161 - Lucros cessantes - Cabimento - Súmula 162, desta C. Corte - Tema 05 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 - Taxa de evolução de obras - Descabimento - Tema 06 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 - Dano moral - Lesão à honra - Caracterização - Fixação em R$10.000,00, para cada um dos autores - Suficiência - Decisão mantida - Recurso improvido.

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, as insurgentes apontam divergência jurisprudencial e violação aos arts. 369 e 1.022 do CPC/2015; e 186, 389, 390, 391, 402, 403, 476 e 491 do CC.

Aduzem a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional.

Afirmam que a obra não foi entregue no prazo por motivo de força maior, consistente na ocorrência de fortes chuvas no período e na dificuldade de contratação de mão de obra qualificada para a conclusão do trabalho.

Defendem a possibilidade de cobrança de juros e correção monetária a partir da data de expedição do Habite-se, a qual seria o termo final da sua obrigação, decorrendo o atraso na entrega das chaves de culpa exclusiva dos recorridos, que demoraram a obter o financiamento.

Asseveram não terem sido comprovados os lucros cessantes.

Alegam que o percentual aplicado na indenização por lucros cessantes é superior ao utilizado pelos Tribunais pátrios.

Insurgem-se contra a condenação por danos morais.

Contra-arrazoado o feito (e-STJ, fls. 465-494), o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 495-497), ascendendo os autos a esta Corte Superior.

Brevemente relatado, decido.

De início, não se revela cognoscível a irresignação deduzida por meio da alínea *c* do permissivo constitucional, porquanto as recorrentes não demonstraram a divergência nos moldes exigidos pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

É assente nesta Corte Superior que a mera transcrição de ementas e trechos do voto, sem a realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea *c* do permissivo constitucional.

Sobre o tema, veja-se:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. REJEIÇÃO. PENHORA DE IMÓVEL. CONTRATO DE ALIENAÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. NÃO COMPROVAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. LEGITIMIDADE DO EXECUTADO. FALTA DE IMPUGNAÇÃO OBJETA E DIRETA AO FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> (...)
> 2. O recorrente deixou de comprovar o dissídio pretoriano nos termos exigidos pelos dispositivos legais e regimentais que o disciplinam, notadamente por ter deixado de transcrever os trechos dos acórdãos em confronto e não ter efetuado o necessário cotejo analítico das teses supostamente divergentes, tampouco indicado o repositório oficial ou juntado cópia do inteiro teor dos julgados paradigmas.
> (...)
> 4. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp 1023675/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/03/2017, DJe 16/03/2017)

Quanto aos acórdãos provenientes do próprio Tribunal de Justiça de São Paulo, destaque-se o que dispõe o enunciado n. 13 da Súmula do STJ: "A divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial".

Passa-se à análise do recurso especial interposto com fulcro na alínea *a* do permissivo constitucional.

No tocante à suposta negativa de prestação jurisdicional, é preciso deixar

claro que o acórdão recorrido resolveu satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição ou omissão com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.

Desse modo, aplica-se à espécie o entendimento pacífico do STJ segundo o qual "não se configura a ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil/2015, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada" (REsp n. 1.638.961/RS, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 13/12/2016, DJe 2/2/2017).

Ademais, é importante destacar que esta Corte Superior "já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local para afirmar, por exemplo, que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos" (REsp 1.536.354/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/6/2016, DJe 20/6/2016).

Ilustrativamente:

> AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO NÃO RECONHECIDO NA ORIGEM. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. TERMO FINAL PARA A ENTREGA DO IMÓVEL. QUESTÃO QUE DEMANDA REVISÃO DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMÍVEIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ.
> (...)
> 2. Ademais, "Essa Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local para afirmar, por exemplo, que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos" (REsp 1.536.354/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 20/6/2016).
> (...)

> 5. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no REsp 1752994/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe 08/04/2019)

Quanto à pretensão de fixação da data de expedição do Habite-se como termo final da obrigação, com a cobrança de juros e correção monetária a partir dessa data, melhor sorte não assiste às recorrentes.

Isso porque o exame do argumento de que a responsabilidade pelo atraso da entrega das chaves se deu por culpa exclusiva dos recorridos, que demoraram na obtenção do financiamento, é providência que demandaria, invariavelmente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é vedado nesta instância superior, ante a previsão dos enunciados n. 5 e 7 do STJ.

Nesse mesmo sentido: AgInt no REsp 1.451.744/DF, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/3/2019, DJe 2/4/2019; e AgInt no AREsp 1.168.356/AM, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/4/2018, DJe 17/4/2018.

No que se refere à alegação de ausência de comprovação dos lucros cessantes, esclareça-se que a jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que "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" (EREsp 1.341.138/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 9/5/2018, DJe 22/5/2018).

Dessa forma, não há como afastar a condenação ao pagamento da referida verba.

A respeito do montante fixado a título de lucros cessantes, verifica-se que o Tribunal de origem entendeu que deveria ser "mantido o valor imposto na origem [0,7% do preço da unidade, por mês de atraso, a partir do vencimento do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves], por retratar percentual do contrato e, ainda, em razão de ser compatível com o que vem sendo aplicado à espécie" (e-STJ, fl. 353).

Do exposto, verifica-se que o percentual fixado não se mostra desarrazoado, exigindo-se, para a sua modificação, a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no acervo fático-probatório, o que não se admite na via eleita, ante a incidência dos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ.

A propósito:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM

> RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. VALOR DA INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INOBSERVÂNCIA. SÚMULA Nº 5 DO STJ. REVISÃO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO NÃO PROVIDO.
> (...)
> 2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice das Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ.
> (...)
> 4. Agravo interno não provido, com imposição de multa.
> (AgInt no AREsp 1008778/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/05/2017, DJe 16/05/2017)

No que concerne à alegação de que a mora contratual não violaria direito de personalidade, é certo que esta Corte Superior assentou o entendimento de que o simples atraso da entrega do imóvel não gera, por si só, a reparação por danos morais.

Oportunamente:

> AGRAVOS INTERNOS NO RECURSO ESPECIAL. DUPLICIDADE DE RECURSOS. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. PRINCÍPIO DA UNIRRECORRIBILIDADE DAS DECISÕES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA IMÓVEL. DANO MORAL. NÃO CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. PRIMEIRO RECURSO NÃO PROVIDO. SEGUNDO RECURSO NÃO CONHECIDO.
> (...)
> 2. Nos termos do "entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis". Apenas em hipóteses excepcionais, quando demonstrado que o atraso gerou, no caso concreto, violação a direito de personalidade, pode ser reconhecida a existência de dano moral (REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe de 22/3/2017; AgRg no AREsp 737.158/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe de 22/08/2017).
> 3. Primeiro agravo interno não provido, e o segundo, não conhecido.
> (AgInt no REsp 1649138/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe 11/10/2017)

No entanto, verifica-se que o Tribunal de origem consignou que, no caso concreto, a mora contratual superou, em muito, o prazo de tolerância, tendo o imóvel

sido entregue com 17 (dezessete) meses de atraso após o prazo de tolerância, o que ultrapassaria os limites do mero aborrecimento.

Assim, tendo a Corte local entendido que as circunstâncias do caso concreto evidenciariam a ocorrência de dano extrapatrimonial, apontando a presença dos requisitos necessários à responsabilização das ora recorrentes, a revisão de tal entendimento, para concluir que não houve violação a direito de personalidade, exigiria incursão na seara fático-probatória, providência vedada na via do recurso especial, nos termos do enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

Nessa linha:

> AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DANO MORAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. 1. O simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais, que é necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.
> 2. Inviabilidade de alterar a conclusão do tribunal de origem de ocorrência de dano moral, se indicada situação específica, desvinculada dos normais aborrecimentos, discorrendo sobre episódio que extrapola o mero descumprimento do contrato, capaz de gerar dor e sofrimento indenizável, pois imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Incidência da súmula 7/STJ.
> 3. Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp 1637120/RO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 29/04/2019, DJe 02/05/2019)

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários sucumbenciais fixados em favor do patrono da parte recorrida em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação.

Publique-se.

Brasília, 13 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator