

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.848.852 - SP (2019/0341076-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : **NOVAMERICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**  
**ADVOGADOS** : **MAURO APARECIDO DUARTE - SP062229**  
 : **VIDAL PETRENAS - SP313164**  
**RECORRIDO** : **LUCIA ELENA RAMALHO**  
**ADVOGADO** : **JOSEMAR ESTIGARIBIA - SP096217**

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por NOVAMERCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

*"COMPRA E VENDA DE IMÓVEL Ação indenizatória Sentença de parcial procedência Insurgência da ré - Atraso na entrega do imóvel incontroverso. Legitimidade passiva da construtora pela devolução dos juros de evolução da obra Devolução dos valores cobrados após a o prazo para a entrega da obra IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 deste E. Tribunal Lucros cessantes devidos pela privação do uso independentemente da finalidade do negócio Súmula 162 deste E. Tribunal Sentença mantida. Recurso desprovido" (fl. 309 e-STJ).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a recorrente sustenta violação dos artigos 402, 403, 421, 422, 927 do Código Civil; 125, 337, 339, 489 do CPC/2015 e 70 do CPC/73.

Aduz que

*"(...)*

*Com todo respeito e acatamento, a premissa tanto da Sentença, quanto do V. Acórdão, que no CONTRATO DE FINANCIAMENTO não há a previsão do pagamento da 'taxa de obra' por 21 (vinte e um) meses, a contar da assinatura do mesmo, não é verdadeira, ou seja, a Recorrida, em sua ampla capacidade, podemos dizer, nas condições que melhor lhe atendiam no momento, optou ao invés de quitar ou continuar pagando de outra forma, pleitear financiamento para a compra da unidade perante a CEF (assinado em 23 de março de 2011), sendo que tinha total conhecimento do período de construção e da taxa de obra que lhe seria cobrada por 21 (vinte e um) meses" (fl. 327 e-STJ).*

Menciona que *"forçoso admitir a ilegitimidade passiva da recorrente"* (fl. 336 e-STJ).

# Superior Tribunal de Justiça

Argumenta que *"fica mais patente a violação aos dispositivos legais e o cerceamento de defesa, quando não admitido a denunciação à lide da Caixa Econômica Federal - CEF"* (fl. 337 e-STJ).

Contrarrazões às fls. 398/407 e-STJ).

É o relatório.

## DECIDO.

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

De início, quanto à tese jurídica referente à denunciação à lide, observa-se que a matéria não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e, nos embargos declaratórios opostos, não se provocou o pronunciamento acerca da questão.

Nessa circunstância, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 282 do STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"*.

No tocante às questões de responsabilidade pela taxa de obra e legitimidade da Caixa Econômica Federal, o tribunal de origem, após análise dos elementos acostados aos autos, assim concluiu:

*"(...)*

*Por primeiro, no tocante à restituição dos 'juros de evolução de obra', a ré/apelante tem legitimidade para responder por tais valores, já que foi ela quem deu causa ao atraso da obra, devendo recompor o prejuízo da autora/apelada.*

*Assim, não há que se falar em responsabilidade da Caixa Econômica Federal ou, ainda, que a questão não teria sido analisada na r. sentença.*

*Ademais, a cobrança de 'taxas de obras' ou 'juros de obras' só é possível até o prazo previsto para a respectiva entrega do empreendimento, compreendido o período de 180 dias de tolerância, no caso concreto maio/2012; conforme decidido no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000, Relator Francisco Loureiro, j. em 31/08/17: 'É ilícito o repasse dos 'juros de obra', ou 'juros de evolução da obra', ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância.*

*De igual modo, o STJ já decidiu que 'Os 'juros de obra' pagos após o prazo de previsão de entrega das chaves, deverão ser ressarcidos pela construtora ao consumidor' (AREsp 718080, Rel Min Maria Isabel Gallotti, j. em 08/06/2016).*

*Vale ainda acrescentar que o prazo máximo para a entrega da obra é aquele previsto no cronograma no 'instrumento particular de compromisso de compra e venda' (cláusula 1.4. fls. 33) e não a contar da*

*data da obtenção do financiamento pelo adquirente.*

*Ressalta-se que a r. sentença condenou a requerida a restituir os valores a título de juros de obra comprovadamente despendidos entre dez/2012 a jan/2014" (fls. 311/312 e-STJ).*

Rever a conclusão do acórdão recorrido demandaria o revolvimento do contrato e do contexto fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial, em razão da incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

A esse respeito:

*'AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 NÃO CONFIGURADA. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. MERA INSATISFAÇÃO COM O CONTEÚDO DO JULGADO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. ANÁLISE DE QUESTÕES FÁTICAS E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.*

*1. No que tange à admissibilidade do recurso especial por violação ao art. 535 do CPC/73 (art. 1.022 do CPC/2015), observa-se, no ponto, que não houve negativa de prestação jurisdicional, máxime porque a Corte de origem analisou a questão deduzida pelos recorrentes.*

*2. A Corte de origem, de forma expressa e cristalina, apontou que a decisão colegiada não foi omissa ao analisar o prazo para a entrega do imóvel e os efeitos dele decorrentes. Além disso, ressaltou que as apontadas violações aos arts. 405, 408 e 412 do CPC/2015 configuravam inovação recursal, já que a matéria não foi impugnada no recurso de apelação.*

*3. No que tange aos arts. 372 e 373, deve ser aplicado os óbices das Súmulas 282 e 356, visto que a Corte de origem não apreciou tais pontos, até porque não foram sequer alvo dos embargos de declaração opostos pelas partes.*

*4. Quanto aos arts. 405, 408 e 412 do CPC/2015, o Tribunal a quo, no acórdão integrativo em sede de embargos de declaração, salientou que se tratava de inovação recursal, em virtude de a matéria não ter sido aportada no recurso de apelação.*

*5. Não obstante, os recorrentes apenas sustentam, no apelo nobre, a violação de tais dispositivos, sem enfrentar a tese de inovação recursal. Incidência da Súmula 284/STF, ante a deficiência na fundamentação.*

*6. Quanto à tese de que não há, na hipótese, dever de indenizar por ausência de dano, a Corte de origem asseriu que os recorrentes são responsáveis pela restituição dos valores pagos pelos compradores a título de juros de obra, tendo em vista a apreciação das cláusulas previstas no instrumento contratual.*

*7. Como tais conclusões advieram da própria interpretação das cláusulas contratuais presentes no instrumento firmado entre as partes e da análise do acervo fático-probatório, incidem, na hipótese, os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.*

*8. Agravo Interno não provido"*

(AgInt no AREsp 1.171.703/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/9/2018, DJe 25/9/2018).

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS SUPOSTAMENTE VIOLADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

*1. A falta de indicação dos dispositivos legais que teriam sido eventualmente violados faz incidir à hipótese o teor da Súmula 284 do STF, por analogia: É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.*

*2. A revisão da conclusão estadual - acerca da legitimidade passiva da recorrente, da desnecessidade da produção de prova pericial, da competência da Justiça Estadual para julgar o feito, bem como pela cobrança indevida dos juros de obra ao consumidor - demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto na Súmula 7/STJ. (...)*

*5. Agravo interno desprovido"*

(AgInt no AREsp 1.213.182/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/4/2018, DJe 3/5/2018).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 22 de novembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator