

RECURSO ESPECIAL Nº 1.832.732 - SP (2019/0247207-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ROBERTO AUGUSTO LOPES RODRIGUES DA CRUZ
RECORRENTE : HELOISA PELOZO MONTRONI
ADVOGADO : ADRIANO DE MARCOS LOPES - SP245164
RECORRIDO : JOSÉ GIL GALACHE
RECORRIDO : IVONE PINATTO GALACHE
ADVOGADO : RAMBLET DE ALMEIDA TERMERO - SP283803

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ESTIMATÓRIA (*QUANTI MINORIS*) C/C INDENIZAÇÃO E COMPENSAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL, DE SÚMULA OU DE ATO NORMATIVO DIVERSO DE LEI FEDERAL. DESCABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO NÃO REALIZADO.

1. Ação estimatória (*quantum minoris*) c/c de indenização e compensação - respectivamente - por danos materiais e morais
2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a", da CF/88.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
4. A não existência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
5. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.
6. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à ausência de transcurso do prazo decadencial (em razão do ajuizamento da presente ação dentro do prazo anual a contar da ciência do vício por parte dos recorridos), à existência de vícios ocultos no bem imóvel objeto desta ação, bem como a existência de danos materiais, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
7. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
8. Recurso especial não conhecido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por ROBERTO AUGUSTO LOPES RODRIGUES DA CRUZ e HELOISA PELOZO MONTRONI, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso Especial interposto em: 16/01/2019.

Concluso ao gabinete em: 21/08/2019.

Ação: estimatória (*quantum minoris*) c/c indenização e compensação - respectivamente - por danos materiais e morais, ajuizada por JOSÉ GIL GALACHE e IVONE PINATTO GALACHE, em face dos recorrentes, em razão de terem adquirido dos demandados bem imóvel por meio de contrato de compra e venda com o objetivo de alugá-lo a terceiros. Aduzem que o referido bem não possui alicerce e ferragem travando as paredes do imóvel e, por essa razão, o locatário dos demandantes rescindiu o contrato de locação e deixou o imóvel.

Dessa forma, requerem a procedência da ação para condenar os demandados a conceder abatimento no preço pago pelo bem, bem como o pagamento de indenização por dano material na modalidade lucros cessantes e de compensação pelos danos morais suportados.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para condenar os recorrentes ao pagamento de:

- i) R\$. 26.662,30 a título de abatimento no preço; e
- ii) R\$. 8.800,00 pelos lucros cessantes que deixaram os recorridos de receber no período de onze meses pela locação frustrada do imóvel.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelos recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

Vício redibitório. Compra a venda. Sentença de parcial procedência. Insurgência dos requeridos. Não acolhimento. Preliminares corretamente rechaçadas. **Defeitos ocultos, somente constatados após a locação e realização de perícia. Alcance do art. 445, § 1º, do Código Civil. Prazo decadencial de 1 ano que flui a partir do conhecimento do defeito. Pedido subsidiário que consiste na obrigação de reparar os danos existentes e lucros cessantes. Inadimplemento contratual. Prova pericial**

conclusiva. Obrigação de reparar o dano material. Lucros cessantes. Questões estruturais que impediram o uso e fruição. Arbitramento de aluguel pelo período equivalente à privação de uso do bem imóvel. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento. (e-STJ, fl. 339)

Recurso especial: alega violação dos arts. 5º, LV, e 93, IX, ambos da CF/88; 441, 445, 446, 473 e 474, todos do CC/02; 12, 13 e 26, II, todos do CDC; 281, 333, II, 477, § 1º, todos do CPC/15; 1º e 2º, ambos da Lei 6.496/77; 22, IV, da Lei 8.245/91, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta:

- i) a distribuição inadequada do ônus da prova;
- ii) o equívoco do laudo apresentado pelo *expert*;
- iii) a aplicação do prazo decadencial, na hipótese em análise, nos termos da legislação consumerista;
- iv) a ilegitimidade das partes para o ajuizamento da presente ação;
- v) a inexistência de vícios ocultos no bem imóvel objeto do contrato celebrado entre as partes; e
- vi) a ausência de danos materiais a serem ressarcidos na modalidade lucros cessantes.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

- Julgamento: aplicação do CPC/15

- Da violação de dispositivo constitucional, de súmula ou ato normativo diverso de lei federal

A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de súmula, de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a", da CF/88.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos arts. 473, 474, ambos do CC/02; 12, 13 e 26, II, todos do CDC; 281, 477, § 1º, todos do CPC/15; 1º e 2º,

ambos da Lei 6.496/77; 22, IV, da Lei 8.245/91, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, portanto, a Súmula 282/STF.

- Da fundamentação deficiente

Em relação à utilização das expressões "e seguintes" e "entre outros" nas razões do recurso especial, em sequência, respectivamente, aos arts. 441. 473, 474, mostra-se incabível seu uso, tendo em vista ser condição de admissibilidade recursal a especificação do dispositivo infraconstitucional tido por violado. Dessa forma, é inviável a análise do presente recurso ante a incidência da Súmula 284/STF.

- Da existência de fundamento não impugnado

Em relação à aplicação do prazo decadencial previsto no CC/02, os recorrentes não impugnaram o seguinte fundamento utilizado pelo TJ/SP:

Por sua vez, no tocante a alegada decadência, **tendo em vista que o contrato foi firmado entre particulares**, inaplicável o prazo disposto pelo código consumerista e, sim, o prazo anual previsto pelo artigo 441 do Código Civil. (e-STJ, fl. 341) (grifo nosso)

Como esse fundamento não foi impugnado, deve-se manter o acórdão recorrido. Aplica-se, portanto, a Súmula 283/STF.

- Do reexame de fatos e provas

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à ausência de transcurso do prazo decadencial (em razão do ajuizamento da presente ação dentro do prazo anual a contar da ciência do vício por parte dos recorridos), à existência de vícios ocultos no bem imóvel objeto desta ação, bem como a existência de danos materiais, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

A esse propósito, é o teor do acórdão recorrido:

Para o negócio jurídico em questão, na hipótese de o vício apenas poder ser conhecido posteriormente (art. 445, §1º, do Código Civil), **os compradores poderão exigir a garantia legal dentro do prazo decadencial de 1 (um) ano, a contar da ciência do vício.**

Assim, **no caso em testilha a ciência do vício somente ocorreu com a**

perícia determinada às fls. 159, que culminou com os trabalhos apresentados pelo "expert" (fls. 178/193 - agosto de 2014) que, em suas próprias palavras concluiu: "... Houve falha da execução da fundação (vício construtivo). A construção foi executada sem acompanhamento de profissional habilitado. O engenheiro responsável pela regularização documental não responde pela execução da obra, pois foi contratado posteriormente a conclusão da construção, com a única finalidade de regularização documental da obra."

Logo, tendo em vista que **a presente ação foi distribuída em julho de 2015, não há que se falar em decurso de prazo decadencial, defendido pelos requeridos.**

(...)

Portanto, uma vez constatados os defeitos estruturais, correto o acolhimento do pedido subsidiário consistente na obrigação de fazer dos requeridos em promover o ressarcimento de todos os reparos necessários no imóvel, **além do pleito de reparação material relativo ao lucro cessante pela não fruição do bem.**

(...)

Diante do inadimplemento contratual da ré que impediu os autores de usufruir livremente do bem imóvel, juridicamente correto também os lucros cessantes definidos pela r. sentença, vez que se cuida de lesão pela indisponibilidade da propriedade contratada, **impedindo o uso, quesito este crucial para o reconhecimento da indenização.** (e-STJ, fl. 342/344)

- Da divergência jurisprudencial

A falta do cotejo analítico, requisito indispensável à demonstração da divergência, inviabiliza a análise do dissídio.

Forte nessas razões, NÃO CONHEÇO do recurso especial, com fundamento 932, III do CPC/15.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado das partes recorridas em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente para 15 % do valor da condenação a ser arcado exclusivamente pelas partes recorrentes, devendo esses pagarem 50 % do montante citado, em razão da sucumbência recíproca reconhecida pelo Tribunal de origem. Ficam, entretanto, os recorrentes suspensos do pagamento, diante da concessão da justiça gratuita, nos termos da legislação processual civil.

Superior Tribunal de Justiça

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar na condenação ao pagamento das penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, ambos do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília(DF), 27 de novembro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora