

RECURSO ESPECIAL Nº 1.807.312 - SP (2019/0094250-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : CONSTRUTORA ALTANA LTDA
RECORRENTE : ITAQUITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : RENATO DA FONSECA NETO E OUTRO(S) - SP180467
PEDRO VIANNA DO REGO BARROS - SP174781
RECORRIDO : DEBORA DE JESUS XAVIER
ADVOGADO : SIDMAR PALL - SP336126

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por CONSTRUTORA ALTANA LTDA. e OUTRA, com fulcro no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. Reparação de danos. Ação ajuizada pela compradora. Sentença de procedência. Apelo das rés.

1. Preliminar de ilegitimidade passiva da corré CONSTRUTORA ALTANA. Mesmo grupo econômico. Utiliza de seu nome para dar confiabilidade ao empreendimento. Mesma empresa frente o consumidor. Responsabilidade solidária. Preliminar afastada.

2. Legitimidade passiva das rés para o pedido de reembolso de juros de obra pagos à instituição financeira após o esgotamento do prazo de entrega do imóvel. Ausência de discussão quanto à validade da cobrança de juros de obra pela instituição financeira.

3. Previsão de vinculação do prazo de entrega do imóvel com a assinatura do financiamento. Nulidade da cláusula. Violação do art. 39, XII, do CDC. Considera-se como data certa para a entrega do imóvel o prazo de 24 meses após celebração do contrato de compromisso de compra e venda. Cláusula de tolerância de 180 dias válida. Súmula nº 164 do E. Tribunal de Justiça. Sentença que fixou como prazo final da entrega a data divulgada em material publicitário acrescida do prazo de tolerância de 180 dias previsto no contrato. Termo inicial da mora das rés mantido, sob pena de reformatio in pejus. Termo final da mora. Entrega das chaves. Irrelevância da expedição do habite-se. Súmula nº 160 do E. TJSP.

4. Limites da indenização e lucros cessantes. Em um contrato de adesão a indenização não se pode ficar limitada à aplicação de cláusula penal compensatória, de modo que sempre se aplica a exceção prevista no parágrafo único do art. 416 do CC. Do contrário, a parte que redige o contrato estaria fixando a indenização a que está sujeita a pagar, em violação ao art. 25, caput, do CDC. Indenização por lucros cessantes bem fixada.

5. Juros de obra no financiamento com a CEF. Responsabilidade das vendedoras pelo valor dispendido a esse título pela adquirente após o

prazo para finalização da obra. Incidência que cessaria com a conclusão das obras.

Atraso na conclusão das obras e na entrega das chaves. Configurada a culpa das vendedoras pela perpetuação da incidência. Indenização devida após o esgotamento do prazo para finalização das obras.

6. Recurso desprovido" (fls. 532/533 e-STJ).

Nas razões do especial, as agravantes alegaram violação dos arts. 265, 421 e 476 do Código Civil.

Sustentam, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da construtora ao argumento de que a relação jurídica em debate foi travada exclusivamente entre os consumidores e a Itaquití Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

Defendem, ainda, que os recorridos anuíram com o prazo de entrega, contado a partir da contratação e que a unidade em questão foi entregue dentro do prazo fixado, circunstância que afasta a mora na conclusão da obra.

Por fim, indicam dissídio jurisprudencial em relação à devolução de juros remuneratórios ("juros de obra").

Com fulcro nos argumentos expostos, pleiteiam o provimento do recurso.

Sem as contrarrazões, o recurso foi admitido na origem.

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.

No que tange à ilegitimidade da construtora e ao atraso na entrega da obra, é possível observar que a contrariedade das recorrentes se fundamenta em elementos de índole eminentemente fático-probatória e na interpretação de cláusulas contratuais, pois pretendem convencer esta Corte de que a construtora não compõe a cadeia de consumo e que o recorrido recebeu o imóvel no prazo acordado.

Entretanto, a conclusão a que chegou o aresto combatido, soberano na análise dos elementos coligidos, foi totalmente oposta. Confirma-se o aresto, transcrito na parte que interessa à espécie:

"(...)

Não há que se falar em ilegitimidade passiva da apelante CONSTRUTORA ALTANA LTDA.

Isso porque a apelante ITAQUITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. é sociedade empresária criada com fim específico relacionado ao empreendimento em voga, sendo que as empresas são integrantes do mesmo grupo econômico.

Superior Tribunal de Justiça

As empresas, frente ao consumidor, se apresentam como uma mesma pessoa, sendo claro que a imagem da apelante CONSTRUTORA ALTANA LTDA. foi utilizada para atribuir confiabilidade ao empreendimento imobiliário, devendo responder solidariamente pelo cumprimento das obrigações.

Além disso, a CONSTRUTORA ALTANA LTDA. figurou no contrato de financiamento firmado junto à instituição financeira como interveniente construtora (item A.3 fls. 70).

Assim sendo, fica afastada a preliminar de ilegitimidade passiva.

(...)

In casu, o prazo de tolerância de 180 dias previsto no item G do Quadro Resumo (fl. 46) está dentro do permitido, sendo válida a referida cláusula, de modo que o prazo máximo para a entrega do imóvel seria em meados de outubro de 2015.

Ocorre que as apelantes veicularam material publicitário do empreendimento em testilha do qual constava que a entrega das obras ocorreria em setembro de 2015 (fls. 6), razão pela qual a r. sentença reconheceu a mora das apelantes desde março de 2016 (prazo anunciado de entrega em setembro de 2015 + tolerância de 180 dias prevista no contrato).

A bem da verdade, a adoção do prazo de entrega previsto no material publicitário (setembro de 2015), que é posterior à data de entrega decorrente da correta interpretação do contrato entabulado entre as partes (22/05/2015), acrescido ainda do prazo de tolerância de 180 dias previsto no contrato configura nítido prejuízo ao consumidor. Entretanto, como não houve insurgência da apelada, fica mantido o termo inicial da mora das apelantes fixado pela r. sentença (março de 2016), sob pena de reformatio in pejus" (fls. 536/538 e-STJ).

Dessa forma, rever as conclusões do aresto impugnado, acerca da legitimidade passiva e da efetiva responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel, demandaria o reexame da interpretação das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório, o que é inviável em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. CONCLUSÃO DO JULGADO FUNDADO EM FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. IMÓVEL COM VÍCIO DE QUANTIDADE. PROPAGANDA ENGANOSA. PROMESSA DE DUAS VAGAS DE GARAGEM. ENTREGA DE APENAS UMA VAGA DE GARAGEM. DANO MORAL. SÚMULA 7 DO STJ. VALOR RAZOÁVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA ASSENTADA NA ORIGEM. SÚMULA 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

(...)

5. Para alterar os fundamentos do acórdão recorrido a fim de afastar a legitimidade passiva da recorrente, seria imprescindível a reavaliação das cláusulas contratuais e o reexame das provas do processo, o que é

inviável no âmbito do recurso especial.

6. *Agravo interno não provido*" (AgInt no AREsp 1404780/CE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 28/06/2019).

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE DE PARTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO DE INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.

5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)

3. *O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos e interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).*

4. *No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação das cláusulas contratuais, reconheceu a responsabilidade solidária da recorrente e, conseqüentemente, sua legitimidade passiva ad causam. Entender de modo contrário implicaria reexame de matéria fática e interpretação do ajuste celebrado, o que é vedado em recurso especial.*

5. *Agravo interno a que se nega provimento*" (AgInt no REsp 1787237/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 28/05/2019).

Por fim, o recurso especial fundamentado em dissídio jurisprudencial exige, em qualquer caso, que tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado a questão sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal.

Com efeito, se a divergência não é notória, e nas razões de recurso especial não há sequer a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração da eventual ofensa à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284/STF, a inviabilizar o conhecimento do recurso também pela alínea "c" do permissivo constitucional.

A propósito:

'AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE ROMPIMENTO DE DUCTO D'ÁGUA. 1. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. 2. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE FATO INDENIZÁVEL ANTE A CONFISSÃO DA RECORRIDA E DA PRETENSÃO À INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 3. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO VIOLADO. SÚMULA 284/STF. 4. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS (ART. 85, § 11, DO CPC/2015).

CABIMENTO. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão tornou-se omissa, contraditório ou obscuro. Aplica-se, na hipótese, o óbice da Súmula 284 do STF.

2. A revisão da conclusão estadual - acerca da falta de comprovação de fato indenizável ante a alegação de confissão da recorrida e do direito à indenização por danos materiais e morais - demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

3. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula n. 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o aresto combatido e os acórdãos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram, não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas, sim, de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

3.1. Além disso, no tocante à divergência jurisprudencial, a recorrente não apontou o dispositivo cuja interpretação tenha sido divergente a fim de viabilizar o conhecimento da insurgência a respeito da tese de mérito. Dessa forma, constata-se que a argumentação apresentada no recurso mostra-se deficiente, atraindo, assim, a incidência do verbete n. 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. Na hipótese, é cabível a majoração dos honorários recursais, tendo em vista o preenchimento dos requisitos firmados pela Terceira Turma do STJ no julgamento do S EDcl no AgInt no REsp 1.573.573/RJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 1487884/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/09/2019, DJe 19/09/2019).

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (doze por cento) sobre o valor da condenação para cada ré, ora recorrentes, os quais devem ser majorados para o patamar de 17% (dezesete 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 (DF), 12 de novembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator