

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.140 - SE (2019/0326049-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : COLBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : EDUARDO PORTO CARREIRO COELHO CAVALCANTI -  
PE023546  
RICARDO DE CASTRO E SILVA DALLE - PE023679  
**RECORRIDO** : DIANA MOURA VASCONCELOS  
**RECORRIDO** : EUDINA MOURA SANTOS NETA  
**ADVOGADO** : RAFAEL ALMEIDA BARBOSA - SE009286

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por COLBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. com fundamento nas alíneas "a" do permissivo constitucional em face de acórdão proferido pelo Eg. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado (e-STJ Fl. 384):

*"Consumidor e Processo Civil - Apelação Cível - Ação Indenizatória - Atraso na entrega de imóvel - Relação Consumerista - Tese de inexistência de descumprimento contratual - Cláusula de tolerância - 180 (cento e oitenta dias) - Legalidade - Caso fortuito e força maior - Não comprovação - Atraso configurado - Multa contratual - Devida - Termo final de incidência - Entrega das chaves - Dano moral devido - Súmula n" 12 do TJSE - Fixação do quantum indenizatória em RS 3.000,00 (três mil reais) - Reforma parcial da sentença - Recursos conhecidos - Desprovido da Colbarra Empreendimentos - Provido o recurso adesivo dos autores."*

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta violação aos arts. 187, 393 do CC; 14, §3º, II, do CDC. Para tanto, sustenta, em síntese, que: (i) *"a dilação no prazo de conclusão do empreendimento foi causada por fatores alheios à vontade da recorrente, o que exclui qualquer inadimplemento por parte da recorrente capaz de ensejar responsabilização civil"* - (fl. 416); (ii) *"é inadmissível que com a completa reforma do acórdão recorrido se mantenha tal condenação em honorários"* - (fl. 421).

É o relatório. Decido.

Na hipótese em exame, aplica-se o Enunciado 3 do Plenário do STJ: *"Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a*

*partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC".*

No tocante à responsabilidade civil, a Corte de origem, com base no lastro probatório colacionado aos autos, em especial no contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes, compreendeu que, por ter se tratado o atraso na entrega do imóvel de risco interno da atividade imobiliária, não há que se falar em caso fortuito ou força maior, acentuando que a incidência de cláusula abusiva no contrato exige a declaração de sua nulidade, conforme se denota do trecho do acórdão a seguir (fl. 386):

*Pois bem. Extrai-se dos autos que os autores, em janeiro de 2015, adquiriram junto à empresa demandada, por meio de cessão de direitos, passado por terceira pessoa, os Lotes 37, 38 e 39, Quadra D, Loteamento Luar da Barra, localizado no município de Barra dos Coqueiros, cada lote pelo preço de R\$ 76.486,00 (setenta e seis mil oitocentos e oitenta e seis reais), com data de entrega prevista para 24 meses da assinatura do pacto, que acrescidos aos 180 dias do prazo de tolerância, esgotaria em julho de 2017. Todos estes são fatos incontroversos.*

*Como relatado, a Colbarra Empreendimentos sustenta o não descumprimento contratual, pois efetuou a entrega do imóvel aos autores em 1º de setembro de 2017, ou seja, apenas um mês após o limite máximo, salientado que tal mora decorreu por fatos alheios à sua vontade.*

*A empresa apelante, portanto, confessa a ocorrência da mora quanto à entrega do imóvel após o prazo dos 180 (cento e oitenta) dias da data de entrega prevista no contrato de promessa de compra e venda.*

*E aqui é importante anotar que, apesar de alegar a realização da entrega do imóvel em 01/09/2017 não juntou qualquer prova nos autos que comprove tal fato, sequer apresentou o respectivo "Habite-se".*

*Constatada a mora por parte da Colbarra, esta lança conjecturas a respeito da crise do setor de construção civil e de eventuais atrasos em decorrência de necessidade de prestação de serviço de terceiros, como exemplo, obras de saneamento realizadas pela DESO, tem-se como fatos inerentes ao risco do negócio e, portanto, cabe a Recorrente contabilizar todos eventuais atrasos por parte de terceiros que fatalmente precise contratar, não sendo aptos a justificar o atraso na sua entrega.*

*Consequência disso é que não há que se falar em caso fortuito, força maior ou mesmo aplicação da Teoria da Imprevisão, haja vista que, sequer em sede de alegações, a requerida trouxe*

*elementos concretos que pudessem indicar a verossimilhança de sua tese.*

*Assim, considerando-se que o marco inicial para a contagem do prazo de entrega foi em janeiro de 2015, conforme estabelecido contratualmente, e, levando-se em consideração a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega do bem, podemos concluir que a construtora extrapolou o referido prazo, tendo em vista que até a presente data não há comprovação nos autos que o imóvel foi entregue aos autores, situação esta que, conseqüentemente, atrai a incidência da multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do imóvel, com a incidência de juros de mora de 1% ao mês, a contar de agosto de 2017, até a data de sua efetiva entrega.*

*Prosseguindo em seu arrazoadado, a Colbarra alega a legalidade da cláusula que transfere a obrigação do pagamento do IPTU aos autores, a partir da assinatura do contrato.*

*Como já exposto, resta sedimentada na jurisprudência deste Tribunal de Justiça, que são nulas quaisquer as disposições contratuais que infirmam a legislação consumerista com estipulação de obrigações demasiadamente onerosas ao consumidor ou que o coloquem em situação de grande desvantagem, a exemplo do pagamento de IPTU de bem de propriedade da construtora, antes da posse.*

*Em relação ao IPTU, convém consignar, em reforço, que o artigo 33 do Código Tributário Nacional - CTN é expresso de que o fato gerador do IPTU é a posse ou domínio útil do imóvel, o que corresponde a entrega das chaves ou a plena fruição integral do bem pelo consumidor.*

*Neste toar, como determinado pelo magistrado a quo, impõe-se o afastamento das cláusula contratuais que imponham a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas condominiais ao promitente comprador antes da efetiva entrega do imóvel.*

*Ora, carece de razoabilidade a impor aos autores/compradores a obrigação de pagar tributos, contribuições e despesas sobre o imóvel que sequer receberam, muito menos usufruíram.*

*Em vista o art. 51, IV, do CDC, resta nítido tratar de cláusula que coloca o consumidor em desvantagem exagerada, gerando desequilíbrio na relação contratual.*

*Destarte, mostra-se correta a sentença combatida ao declarar a nulidade da cláusula 4.4 do contrato de promessa de compra e venda, por ser abusivas, já que coloca o consumidor em evidente desvantagem, situação inaceitável de acordo com os preceitos do CDC.*

Desta forma, não houve o afastamento da responsabilização civil, ante a

verificação do preenchimento de seus requisitos configuradores.

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido para aferir a ocorrência ou não de fortuito interno, bem como a abusividade de cláusula contratual demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe as Súmulas 5 e 7 deste Pretório.

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA RECONHECIDA COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. CASO FORTUITO. NÃO CONFIGURAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE COMPRADOR. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

*1. A alteração das premissas fáticas adotadas pelo Tribunal a quo, no tocante à legitimidade passiva da segunda agravante para responder pelos danos causados ao adquirente do imóvel em razão do atraso injustificado na entrega da obra, assim como a análise da alegação de ocorrência de caso fortuito, tal como requerida, demandaria, necessariamente, o reexame de matéria fática e probatória dos autos, providência vedada no recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.*

*(...)*

*(AgInt nos EDcl no REsp 1.562.007/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2018, DJe de 19/06/2018).*

*4. Agravo interno a que se nega provimento.*

*(AgInt no REsp 1809522/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 24/09/2019, DJe 22/10/2019) - grifou-se.*

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL NA PLANTA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. SÚMULA Nº 7/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. PROVAS. REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.*

*1. Esta Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que rever as conclusões da Corte local para afirmar pela ocorrência de fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.*

*2. A reforma do julgado demandaria interpretação de cláusulas*

*contratuais e reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.*

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 969.986/DF, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 14/02/2017) - grifou-se.

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE OFENSA AO ART. 489 DO CPC/2015. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELA DECISÃO RECORRIDA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. COMPROVAÇÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. INDENIZAÇÃO DEVIDA. PRESUNÇÃO DOS PREJUÍZOS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO DO VALOR DO ENCARGO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SUMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. DECISÃO MANTIDA.*

1. *Inexiste afronta ao art. 489 do CPC/2015 quando a decisão recorrida pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.*

2. *O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).*

3. *A Corte local, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato, concluiu pela ausência de comprovação de caso fortuito ou força maior no prazo negocial, motivo por que caracterizou a mora da empresa. Dessa forma, é inviável alterar tal conclusão em recurso especial, ante o óbice das referidas súmulas.*

(...)

(AgInt no AREsp n. 1.367.809/RS, Relator Ministro **MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe 21/3/2019).

9. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 970.022/MG, Rel. Ministro **ANTONIO CARLOS**

**FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 09/09/2019, DJe 12/09/2019) - grifou-se.

Por fim, observa-se que a recorrente pleiteia a revisão dos honorários e custas, mas não indica qual ou quais dispositivos entende violados, tornando patente a falta de fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai a incidência do enunciado nº 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

A propósito:

*“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. QUEIMA DE CANA DE AÇÚCAR - REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7 DO STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SUMULA 284 DO STF. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.*

*1. A reforma do julgado quanto à ocorrência ou não do dano, que gerou a obrigação de indenizar, demanda inegável necessidade de incursão nas provas constantes dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial. Incidência do óbice da Súmula 7 desta Corte.*

*2. A alegação de ofensa genérica à lei, sem a particularização dos dispositivos eventualmente violados pelo aresto recorrido, implica deficiência de fundamentação, conforme pacífico entendimento desta Corte Superior, fazendo incidir o enunciado da Súmula 284/STF.*

*3. A admissibilidade do recurso especial pressupõe-se uma argumentação lógica, demonstrando de plano a violação do dispositivo legal pela decisão recorrida, a fim de demonstrar a vulneração existente, o que não ocorreu na hipótese da alegada violação ao art.*

*38, § 4º, da Lei 12.651/12.*

*4. Agravo regimental não provido”. (AgRg no AREsp 721.287/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2015, DJe 27/08/2015)*

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, II, do RISTJ, nego provimento ao recurso especial.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos ao recorrido de 12% (doze por cento) para 13% (treze por cento) sobre o valor da condenação.

Publique-se.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Brasília (DF), 05 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator