

RECURSO ESPECIAL Nº 1.840.686 - SP (2019/0291386-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : RIBEIRÃO III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : THIAGO ROBERTO COLETTI - SP279420
ANDRESSA FELIPPE FERREIRA COLETTI - SP245776
RECORRIDO : EDUARDO MANSO DE CARVALHO ANDRADE
RECORRIDO : ELAINE CRISTINA BELTRAMIN MARTINS
ADVOGADOS : LEONARDO AFONSO PONTES - SP178036
JORGE OMAR SARRIS - SP327860
LÍVIA FIGUEIREDO RODINI DE ANDRADE - SP278793
INTERES. : SINCO INCORPORADORA S.A
ADVOGADO : GIOVANNA CASSANDRA GARBERI DE CARNEVALE GALETI -
SP301296
INTERES. : TRISUL S/A
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, interposto por RIBEIRÃO III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 527):

"Aquisição de imóvel em construção. Atraso na entrega da obra. Autores obtiveram financiamento do restante devido. A partir de então a mora se tornou exclusiva das então vendedoras. Período em que os requerentes aguardaram a imissão na posse configura lucros cessantes. Indenização de 0,5% ao mês com base no valor do contrato se apresenta adequada. Danos morais não caracterizados. Questão estritamente de direito patrimonial, portanto, disponível. Quem adquire imóvel em construção também assume o risco, visto que paga valor inferior ao de um imóvel totalmente construído. Devido processo legal observado. Sentença se apresenta clara e precisa, além de devidamente fundamentada. Pretensão de produção de prova oral em relação ao pedido de indenização por danos morais não configura cerceamento de defesa, uma vez que mencionado tópico sequer tivera o reconhecimento da existência, haja vista a relação negocial caracterizada. Litigância de má-fé não demonstrada. Sucumbência observou o desfecho da demanda. Apelos desprovidos."

Os embargos de declaração foram rejeitados, vide acórdão às fls. 562-568.

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega, além de dissídio

jurisprudencial, violação ao art. 274 do Código de Processo Civil de 2015, aos arts. 186, 206, § 3º, V, 421, 422 e 927 do Código Civil, além do art. 6º, § 1º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), ao argumento, entre outros, que "(...) o *RECORRIDO*, ao anuir o contrato, se, comprometeu a aguardar o prazo assinalado, bem como a quitar o preço e atualizações monetárias para o recebimento das chaves, sendo que, em contrapartida, considerando que o r. acórdão não promoveu a observância das cláusulas tais como contratadas, resta verificada a afronta infraconstitucional apontada, devendo prosperar o presente recurso (...)". (fl. 601)

Contrarrazões às fls. 630-641.

É o relatório. Decido.

Cumpra observar que o recurso especial foi interposto contra acórdão publicado publicado já na vigência do CPC de 2015, aplicando-se ao caso o Enunciado Administrativo n.º 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".

O recurso em apreço não merece prosperar.

Com efeito, o recurso manejado não merece prosperar no tocante ao alegado cerceamento de defesa, pois os arts. 274 do CPC/2015 e 206, § 3º, V, do CC não estão prequestionados, apesar da oposição de embargos de declaração no eg. TJ-SP. Assim, se mesmo após o julgamento dos embargos de declaração, o eg. Tribunal *a quo* continuar omissa quanto a matéria que se pretendia prequestionar, é dever do recorrente, no apelo nobre, apontar violação ao art. 1.022 do CPC/2015, o que não ocorreu no caso em liça. Nesse cenário, o apelo nobre esbarra no óbice da Súmula n. 211/STJ. Nessa linha de intelecção, destacam-se os seguintes julgados:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ÔNUS PROBATÓRIO. CERCEAMENTO DE DEFESA. VERIFICAÇÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

(...)

6. Os demais dispositivos legais apontados, mesmo com a oposição de embargos de declaração, não foram objeto de apreciação pela Corte de origem, razão pela qual incide, na

espécie, a Súmula nº 211 do STJ.

(...)

8. Agravo Interno não provido."

(AgInt no AREsp 1200103/MT, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 20/09/2018, DJe 25/09/2018 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO DEMANDADO.

1. A ausência de enfrentamento da matéria inserta nos dispositivos apontados como violados pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do STJ.

1.1. In casu, deixou o recorrente de apontar, nas razões do apelo extremo, a violação do artigo 1.022 do CPC/15, a fim de que esta Corte pudesse averiguar a existência de possível omissão no julgado quanto ao tema.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1739227/RS, Rel. **Ministro MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2018, DJe 03/09/2018 - grifou-se)

Prosseguindo nas razões do recurso especial, tem-se que, ao apontar violação aos arts. 421 e 422 do CC, além do art. 6, § 1º, da LINDB, a recorrente defende que o contrato entabulado foi cumprido, não havendo qualquer atraso para a entrega das chaves. Por sua vez, o TJ-SP, com arrimo no acervo fático-probatório, assim se manifestou (fl. 531):

"4. Quanto ao período que envolve a mora é a partir da efetiva obtenção do financiamento imobiliário por parte dos autores, pois naquela ocasião a ré recebeu integralmente os valores pendentes, ocorrendo a quitação do preço em relação à vendedora, porém, a entrega das chaves só se dera a posteriori, e nada consta dos autos de que as chaves já estavam à disposição dos compradores, por conseguinte, manifestações aleatórias são insuficientes para desconstituir o lapso cronológico configurado no atraso, portanto, os lucros cessantes de 0,5% com base no contrato deve prevalecer, o que inclusive tem amplo entendimento jurisprudencial."

Dessa forma, a pretensão de alterar o entendimento firmado pelo Tribunal de origem, no tocante ao atraso na entrega da obra, ensejaria o revolvimento do suporte fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme dispõem as Súmulas 5 e 7 do STJ. Nessa linha de inteligência, confirmam-se os seguintes precedentes:

"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.

(...)

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).

(...)

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)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO POR TODO PERÍODO DE MORA. ALTERAÇÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS ADOTADAS NO ACÓRDÃO RECORRIDO. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO

MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

(...)

2. No caso, o Tribunal de origem concluiu pela existência da responsabilidade civil da agravante, à luz dos elementos fáticos e probatórios acostados aos autos, afastando a ocorrência de caso fortuito ou força maior e concluindo que o atraso na entrega da obra seria no período de 30/06/2014 a 15/12/2015, de modo que haveria cabimento de indenização a título de lucros cessantes durante todo o período da mora até a efetiva entrega do imóvel ao promitente comprador. Rever tais questões na via estreita do recurso especial encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1291862/RS, Rel. **Ministro RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 14/05/2019, DJe 24/05/2019 - grifou-se)

Em relação aos arts. 186 e 927 do CC, a recorrente sustenta que não cometeu ato ilícito a ser reparado, motivo pelo qual deve ser afastada a condenação a título de lucros cessantes. O Tribunal de origem, conforme se verifica da leitura do excerto transcrito, firmou o entendimento de que houve atraso na entrega do imóvel, apesar da quitação do preço combinado, o que enseja reparação a título de lucros cessantes, no valor de 0,5% com base no contrato entabulado entre as partes.

Sobre o tema, tem-se que a iterativa jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que "nos termos da jurisprudência do STJ, 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" (AgInt no AREsp 1.020.223/AM, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 23/11/2017). Nesse sentido, confira-se:

'AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA .ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES.PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONSIDERADOS PROTELATÓRIOS. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 1.026, § 2º, DO CPC DE 2015. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. "Nos termos da jurisprudência do STJ, 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 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

(...)

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp 1821349/AM, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 23/10/2019 - grifou-se)

Nessa esteira, estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o apelo especial encontra óbice na Súmula n. 83/STJ.

No tocante ao conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional, melhor sorte não socorre à recorrente, pois, conforme se verifica das razões recursais, em que pese a citação de interposição do recurso pela referida alínea, a recorrente não juntou os acórdãos capazes de ensejar o reconhecimento da divergência jurisprudencial, caracterizando deficiência de fundamentação, incidindo, portanto, o óbice da Súmula n. 284/STF. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE. RECONSIDERAÇÃO. ESPECIAL INTERPOSTO PELA ALÍNEA "C" DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. FALTA DE DEMONSTRAÇÃO. SÚMULA N. 284 DO STF. RECURSO PROVIDO.

1. O conhecimento do recurso especial exige que a parte demonstre, de forma expressa e clara, como foi contrariada a lei federal. Tratando-se de recurso interposto pela alínea "c", deve o recorrente comprovar, analiticamente, que os acórdãos confrontados deram ao mesmo artigo de lei interpretações divergentes. Ausente tal requisito, incide, por analogia, a Súmula n. 284/STF.

(...)

4. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos."

(AgInt no AREsp 1527104/GO, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 29/10/2019, DJe 05/11/2019 - grifou-se)

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

Superior Tribunal de Justiça

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 15% para 16% sobre o valor da condenação, mantida a proporção estabelecida na origem.

Publique-se.

Brasília (DF), 11 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator