

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.533.050 - GO (2019/0189508-5)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : WANNIE MARIA PASSOS RODRIGUES
ADVOGADO : ANDREA GUIZILIN LOUZADA RASCOVIT - GO030423A
AGRAVADO : BILENGE ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ EVALDO BALDUINO LEITÃO - GO010996
LUIS FELIPE COELHO DE FIGUEIREDO NETO - GO026189

DECISÃO

Trata-se de agravo nos próprios autos (art. 1.042 do CPC/2015) interposto contra decisão (e-STJ fls. 125/126) que inadmitiu o recurso especial em virtude da impossibilidade de análise de cláusula contratual e de matéria fático-probatória (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 100):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. DECISÃO QUE JULGA PARCIALMENTE O MÉRITO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. JUROS DE OBRA. PROVA NEGATIVA. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE ATO ILÍCITO.

1. O contrato de compra e venda de imóvel subordina-se ao Código de Defesa do Consumidor, seja pela natureza da atividade, seja pela presença das figuras da construtora/vendedora e do consumidor final (comprador), nos moldes de seus artigos 2º e 3º.

2. Não há irregularidade na não amortização do saldo devedor na fase de construção do empreendimento, sendo prática habitual, cuja legalidade já foi reconhecida pela jurisprudência pátria e com a qual concordou a autora/agravante por ocasião da assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, não havendo ato ilícito nesta hipótese a ser imputado a ré/apelada, pelo que indevida a sua condenação no pagamento de reparação material neste aspecto.

3. Embora aplicável ao caso em comento as normas consumeristas, a discussão acerca da existência de culpa ou não da ré, impõe à fornecedora o ônus de produzir prova impossível ou negativa, levando-se a uma relação jurídica que se analisa ao nocivo efeito colateral do desequilíbrio inverso. Desta forma, não tendo a recorrente comprovado que a mora na realização do financiamento se deu em razão da ausência de entrega dos documentos por parte da empresa recorrida, não há que se falar em afastamento de sua cobrança.

4. Indevida é a reparação por danos morais, por não terem sido colmatados os aspectos delimitadores do dever indenizatório, haja vista ausência de comprovação nos autos do ato ilícito gerador dos alegados danos suportados pela agravante.

Agravo de Instrumento Conhecido e Desprovido.

No recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais:

(a) arts. 113, 408, 413, 422, 423, 424, 473 e 474 do CC/2002, sustentando que o atraso na entrega do imóvel se deu em virtude da recorrida não ter fornecido documentação para efetivar o financiamento e requerendo a restituição integral das parcelas pagas,

(b) arts. 47 e 51, IV, § 1º, II e III, do CDC, afirmando a abusividade da cláusula

de tolerância na entrega da obra,

(c) arts. 186 e 927 do CC/2002, apontando a ocorrência de danos morais, e

(d) art. 6º, VI e VII, do CDC, impugnando a cobrança de juros de obra.

No agravo (e-STJ fls. 131/137), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

A parte recorrida apresentou contraminuta (e-STJ fls. 142/143).

É o relatório.

Decido.

A recorrente aponta negativa de vigência aos arts. 113, 408, 413, 422, 423, 424, 473 e 474 do CC/2002, requerendo a restituição integral das parcelas pagas à construtora. Nesse contexto, observa-se que o dispositivo de lei invocado pela parte possui comando legal dissociado das razões recursais a ele relacionadas, o que impossibilita a compreensão da controvérsia arguida nos autos, ante a deficiência na fundamentação recursal. Incidente, portanto, a Súmula n. 284/STF.

Cláusula de tolerância

A Corte local não se manifestou quanto aos arts. 47 e 51, IV, § 1º, II e III, do CDC. Dessa forma, sem ter sido objeto de debate na decisão recorrida, a matéria carece de prequestionamento e sofre, por conseguinte, o empecilho das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Danos morais

A jurisprudência desta Corte entende que o simples inadimplemento contratual não gera, por si só, reparação indenizatória, sendo possível provar que a conduta ilícita ultrapassou o mero dissabor, trazendo consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LINHA TELEFÔNICA. COBRANÇA INDEVIDA. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. PLEITO PELO RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO DECENAL E DANO MORAL. ACÓRDÃO ESTADUAL EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 83 E 7 DESTA CORTE. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado nº 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. O prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do CC não foi objeto de debate pelo aresto impugnado e nem foram opostos embargos de declaração pelo recorrente para obter o necessário prequestionamento. Incidem, por analogia, as Súmulas 282 e 356 do STF.

3. Nos termos da jurisprudência iterativa desta Corte, o inadimplemento contratual da concessionária prestadora do serviço de telefonia por si só, não gera reparação por dano moral, sendo necessária a prova de que, da ilicitude da conduta, tenha emergido dano. Não há portanto, que se falar em dano moral *in re ipsa* na hipótese.

4. O Tribunal de origem reconheceu a ausência de comprovação do dano moral pleiteado

com base no contexto fático que lhe foi apresentado.

Rever tal entendimento esbarraria no óbice da Súmula nº 7 do STJ.

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AgRg no REsp n. 1.488.154/RS, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/6/2016, DJe 10/6/2016.)

No presente caso, o Tribunal de origem, com base nas provas apresentadas, concluiu pela ausência do dano moral, *in verbis* (e-STJ fls. 97/98):

No caso em exame, inexistente qualquer atraso na entrega do imóvel, eis que, tendo a recorrida se comprometido, por meio do contrato particular de promessa de compra e venda (fls. 32/43), a entregar o bem imóvel em até 14 meses após a data de assinatura do contrato de financiamento, ocorrido em 05/08/2011, teria até a data de 05/10/2012 para fazê-lo, acrescido ainda do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, previsto na cláusula 8ª do contrato, que alcançaria o seu termo final em 05/03/2013.

Contudo, observa-se do documento visto às fls.246, dos autos nº 0455781.69, que o empreendimento foi entregue pela construtora dentro do prazo previsto.

Diante disso, acerca da matéria tratada nos autos, impende consignar que, uma vez ausente o ato ilícito justificador do pedido indenizatório, inexistente o dever de reparar os supostos danos suportados pela autora/agravante.

Dissentar dessa conclusão é inviável no âmbito do recurso especial, haja vista o óbice da Súmula n. 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

Juros de obra

A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, considera "ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

O TJGO concluiu que (e-STJ fls. 91/93):

2. Dos Juros de Obra A autora/recorrente pede a reforma da decisão a quo, para fins de ser indenizada pelos valores pagos a título de juros de obra, desde 05/08/2011, período este que extrapolou a planilha fornecida pelo próprio agente financeiro.

In casu, observa-se que as partes firmaram contrato particular de promessa de compra e venda de bem imóvel na data de 27/11/2010, no valor de R\$93.492,00 (noventa e três mil, quatrocentos e noventa e dois reais), onde a entrega das chaves ocorreria 14 (quatorze) meses contados a partir da assinatura do contrato de financiamento junto a CAIXA pelo adquirente e demais compradores componentes do grupo associativo.

Ressai do referido pacto de financiamento bancário colacionado na movimentação nº03, arquivo 03, dos autos nº0455781.69 (fls.73/101), especialmente em sua cláusula sétima, que a adquirente ficaria responsável pelo adimplemento dos seguintes encargos mensais incidentes sobre o financiamento:

(...)

Depreende-se dos dispositivos acima citados que, os juros de obra seriam cobrados pela Caixa Econômica Federal do comprador do imóvel durante a fase de construção, além de que as parcelas mensais estariam amortizadas após a entrega do bem imóvel, o que efetivamente ocorreu, conforme passaremos a demonstrar:

Da análise dos demonstrativos de pagamento acostados às fls. 112/148 (autos nº0455781.69), verifica-se que a agravante efetuou o adimplemento das prestações

Superior Tribunal de Justiça

referentes aos juros da obra, respeitante ao período de agosto de 2011 e agosto de 2012, liberando valores para construção da obra e aumentando o seu saldo devedor.

A partir do mês de setembro de 2012, a consumidora iniciou o pagamento das prestações de financiamento do imóvel (parcela n^o01/300), onde, a partir de então, instaurou-se o abatimento do saldo devedor.

In casu, malgrado a agravante tenha firmado contrato com a Bilenge Construtora em 27/11/10 e a aprovação do financiamento pela Caixa Econômica Federal tenha ocorrido somente em 05/08/11, não cuidou a recorrente em comprovar que tal atraso tenha sido originário da desídia da recorrida em entregar a documentação necessária.

E mais, embora a planilha fornecida pelo agente financeiro (fls.103/110) tenha previsto datas diversas para o pagamento de tais encargos, inexistiu qualquer prejuízo advindo à consumidora, que iniciou o adimplemento dos juros de obra legalmente convencionados somente no mês de agosto de 2011, ou seja, após ter firmado o contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal (vide evento n^o03, autos originários n^o0455781.69).

Soma-se a isso, o fato que o empreendimento foi entregue pela construtora dentro do prazo previsto, tanto pela Bilenge, quanto pela Caixa Econômica Federal, na data de 21/04/2012 (fls.246, autos n^o 0455781.69).

Desta forma, malgrado a incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso em comento, tem-se que referida cláusula contratual não deve ser considerada abusiva.

Incidirá, portanto, a Súmula n. 83/STJ como óbice ao recurso.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo.

Publique-se e intimem-se.

Brasília-DF, 29 de novembro de 2019.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator