

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.558.764 - SP (2019/0230660-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : GAN EDEN - ADMINISTRACAO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : MARIA RITA COVIELLO COCIAN CHIOSEA E OUTRO(S) - SP098986
AGRAVADO : MARIA HELENA DE SOUZA BULCAO
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO FELIPE DA SILVA - SP273615

DECISÃO

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial sob os seguintes fundamentos: (a) ausência de ofensa aos artigos de lei apontados, (b) aplicação da Súmula n. 7/STJ e (c) falta de comprovação do dissídio jurisprudencial, por inexistência de cotejo analítico (e-STJ fls. 230/231).

O acórdão do TJSP está assim ementado (e-STJ fl. 180):

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL, DIRETO CIVIL COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA RESPONSABILIDADE CIVIL Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais – Sentença de procedência "Carência da ação não configurada Ausência da concessão do Habite-se que é fruto da desídia da ré no cumprimento de sua obrigação contratual de entrega do imóvel - Dano material bem aplicado, que tem por escopo a reparação dos valores despendidos pela autora Multa cominatória devida e fixada em valor adequado – Demonstrado o atraso inadmissível na entrega do imóvel negociado, que ensejou demasiada demora - Situação que ultrapassou o mero inadimplemento contratual - Dano moral caracterizado e corretamente reconhecido Honorários advocatícios que bem remuneraram o serviços prestados nos autos – Sentença mantida – Recurso desprovido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 218/221).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 188/207), interposto com base no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a recorrente apontou violação do art. 485, VI, do CPC/2015, argumentando que a recorrida careceria do direito de ação – na modalidade de falta de interesse de agir –, ante a existência de acordo em anterior ação civil pública, ocasião em que teria acordado a entrega das unidades faltantes naqueles autos, as quais estariam prontas e entregues para análise de habite-se pela prefeitura. Nesse contexto, requer a extinção da presente demanda sem resolução do mérito e a condenação da recorrida ao pagamento dos encargos sucumbenciais.

Indicou afronta aos arts. 421, 476 e 491 do CC/2002, pois seria aplicável ao caso a exceção de contrato não cumprido, ante o inadimplemento da compradora quanto à quitação do saldo devedor do preço do imóvel. Assim, conforme previsto no contrato, estariam justificados reter as chaves do bem – até a regularização das referidas pendências financeiras –, sob pena de enriquecimento sem causa da adquirente.

Aduziu contrariedade ao art. 537, § 1º, I e II, do CPC/2015, visto que seria

indevida a fixação de *astreintes* para condená-la à entrega do imóvel.

Acrescentou que, "diante da ausência de pagamento do saldo devedor e da ausência de habite-se, a recorrente requer seja reformada a decisão recorrida, para que seja excluída da tal decisão a obrigatoriedade de entrega imediata do imóvel, pois não pode efetuar a entrega sem a autorização da Prefeitura, pois ainda pendente a expedição de habite-se, assim com a multa fixada" (e-STJ fl. 201).

Subsidiariamente, requereu a revisão do valor do encargo ora citado, visto que a fixação de *astreintes*, nas instâncias de origem, na quantia de R\$ 1.000,00 (mil reais) diários e limitada ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) – a fim de constrangê-la à disponibilização da unidade imobiliária –, seria desproporcional e excessiva, propiciando o enriquecimento sem causa da parte recorrida.

Apontou dissídio jurisprudencial, tendo em vista que o mero atraso na entrega da obra não justificaria a condenação por danos morais.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ fls. 226/229).

No agravo (e-STJ fls. 234/249), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (e-STJ fls. 253/256).

É o relatório.

Decido.

O Tribunal de origem, soberano na análise do processo cognitivo dos autos, concluiu pela ocorrência de interesse processual da recorrida, motivo por que indeferiu o pedido da empresa de extinção da demanda sem resolução do mérito, nos termos a seguir (e-STJ fl. 182):

Primeiramente urge destacar que não está configurada a carência da ação, tendo em vista que independentemente do acordo firmado em sede da Ação Civil Pública, vê-se que a autora, após 10 (dez) anos da anuência a contrato de compra e venda de bem imóvel firmado com a ré, não recebeu as chaves do imóvel negociado, é o que basta para estar plenamente demonstrada a necessidade do ingresso em juízo para tentar solucionar esta questão.

Não há como ultrapassar as conclusões do Tribunal de origem sem o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial, a teor da Súmula n. 7/STJ.

De outro lado, a Corte local não se manifestou quanto aos arts. 421 e 491 do CC/2002. Dessa forma, sem terem sido objeto de debate na decisão recorrida, a despeito dos aclaratórios opostos, as matérias contidas em tais dispositivos carecem de prequestionamento e sofrem, por conseguinte, o empecilho das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

Ademais, o aresto impugnado está assentado em fundamento autônomo não rebatido pela recorrente. Com efeito, o Tribunal *a quo* afastou a alegada ofensa ao art. 476 do CC/2002 (prequestionando-o implicitamente), assentando que "no tocante à entrega do imóvel,

resta evidente no teor do acórdão que esta deve ocorrer na forma do contrato, ou seja, mediante o devido pagamento dos valores pactuados, sem juros contudo, em face da ausência da inadimplência da compradora ora embargada" (e-STJ fl. 220).

Esse fundamento não foi impugnado no recurso excepcional, do que resulta a incidência do obstáculo erigido pela Súmula n. 283/STF.

Ademais, a jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "é 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 Tribunal sedimentou que o atraso na entrega das obras ocorreu por culpa da recorrente, e não da recorrida, afastou a incidência dos juros, após a mora da empresa (e-STJ fl. 183).

Para entender do modo contrário, seria necessário reexame de fatos e de provas, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Definido o contexto fático dos autos, incide a Súmula n. 83/STJ nessa parte do recurso.

A Justiça local manteve o valor da multa diária cominada em R\$ 1.000,00 (mil reais) diários, limitado ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), tendo em vista que (e-STJ fl. 183):

De outro lado, não há como deixar de reconhecer que a ausência da concessão do Habite-se pela Municipalidade responsável, induz consequentemente à falta de cumprimento dos requisitos exigidos pela prefeitura local, só indicando que a vendedora não cumpriu com sua obrigação assumida em contrato regular.

8. Neste passo, foi corretamente determinada a obrigação de fazer consistente na efetiva entrega do imóvel, sendo correta a imposição de multa cominatória com o fim de impedir o descumprimento da ordem judicial. De outro lado, o valor da multa diária, estabelecido em R\$ 1.000,00 (um mil reais), não se mostra exagerado, mas sim eficaz à finalidade ao qual se destina, principalmente considerando a extensão e a natureza da relação jurídica vivenciada, bem como destacar que foi estabelecido um limite, tudo a mostrar a razoabilidade da condenação no aspecto que fica mantida.

Dissentir do entendimento do aresto impugnado, a fim de acolher o pedido de revisão do valor do encargo citado, pelas razões sustentadas no especial, exigiria nova incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

De igual forma, não há como rever as conclusões da Corte de origem quanto à necessidade de fixação das *astreintes* no caso concreto, sem incorrer no mencionado óbice.

O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação dissonante e a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo

Superior Tribunal de Justiça

a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), ônus dos quais a recorrente não se desincumbiu.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

Publique-se e intimem-se.

Brasília, 22 de novembro de 2019.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator