



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1864257 - SP (2020/0048894-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BOA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
RECORRENTE : HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : ADELMO DO VALLE SOUSA LEÃO - SP130338
ALEXANDRE ICIBACI MARROCOS ALMEIDA - SP212080
ANA PAULA SIMONE DE OLIVEIRA SOUZA - SP124269
RECORRIDO : VALDINEI DA SILVA NASCIMENTO
ADVOGADO : ROSANGELA APARECIDA SALDANI VIEIRA - SP128386

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL E DE SÚMULA. DESCABIMENTO. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação de nulidade de cláusula contratual cumulada com indenização por danos morais e materiais.
2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional, de súmula ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.
3. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
4. O reexame de fatos e provas e a nova interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
5. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
6. Recurso especial não conhecido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por BOA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA e OUTRA com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 10/12/2019.

Distribuído ao Gabinete em: 18/03/2020.

Ação: de nulidade de cláusula contratual cumulada com indenização por danos morais e materiais ajuizada por VALDINEI DA SILVA NASCIMENTO em face de BOA

VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA e OUTRA na qual requer a nulidade de cláusula de tolerância de prazo de entrega do contrato de compra e venda de bem imóvel firmado entre as partes e a percepção de indenização por danos morais e materiais advindos de atraso na entrega da obra e repetição de indébito da comissão de corretagem.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta por BOA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA e OUTRA, nos termos da ementa abaixo:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Ação de reparação de danos movida pelos compromissários compradores em face da vendedora Prazo de tolerância de 180 dias Legalidade Súmula 164, do TJSP, e Tema 01 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000, da Turma Especial do DP-1, desta Corte Conclusão da obra após o término do prazo de tolerância Atraso incontroverso na entrega do imóvel Alegação da ré de que o atraso decorreu de ato de terceiro (ou fato do príncipe), consistente na cassação do alvará expedido pela Municipalidade Fatos previsíveis e que consubstanciam dificuldades inerentes à construção imobiliária, estando compreendidos no risco da atividade econômica da ré, não configurando caso fortuito ou de força maior Precedentes Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento não observado Responsabilidade das requeridas pelos prejuízos consequentes.

LUCROS CESSANTES Verba devida, em virtude da injusta privação do uso do bem ou dele obter os frutos correspondentes, dada a demora no cumprimento da obrigação contratualmente assumida pelo empreendedor Descumprimento contratual, que dá suporte ao ressarcimento dos prejuízos alegados Entendimento alinhado ao decidido pela Turma Especial de Direito Privado no IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 (Tema 1) Percentual contratualmente previsto e concedido pela sentença, reduzido, posto excessivo, de 2% para 0,5% do valor atualizado do contrato, ao mês, como se tem decidido, devido desde a data em que o imóvel deveria ter sido entregue (computado o prazo de tolerância), até a data de sua entrega efetiva ao comprador Recurso acolhido para esse fim.

Apelação parcialmente provida." (fl. 448, e-STJ).

Recurso especial: alega, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. art. 5º, II, da CF e 418 e 420, ambos do CC.

Sustenta, em síntese, a ausência de responsabilidade das empresas no atraso para a entrega do bom imóvel, tendo em vista a culpa da Administração Pública quanto ao atraso em regularizar o empreendimento.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

Julgamento: aplicação do CPC/2015.

1. Da violação de dispositivo constitucional ou de súmula

A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional, de súmula ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.

2. Da fundamentação deficiente

Os argumentos invocados pelos recorrentes não demonstram como o acórdão recorrido violou os arts. 418 e 420, ambos do CC quanto à ausência de responsabilidade das empresas em responderem pelo atraso na entrega de imóveis; o que importa na inviabilidade do recurso especial, na espécie, ante a incidência da Súmula 284/STF.

3. Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusulas contratuais

Ademais, no que concerne à responsabilidade das empresas quanto ao atraso na entrega do imóvel e à ausência de culpa de terceiros, o acórdão recorrido assim assentou:

"De acordo com o contrato particular de promessa de venda e compra, assinado em 16.10.2010 (fls. 139/160), a entrega da unidade (apartamento) ocorreria em 24 de julho de 2012. Com a adição do prazo de tolerância de 180 dias (cláusula 8.1- fls. 154), a data limite para a entrega das chaves recairia em janeiro/2013, no entanto, só foram entregues em fevereiro de 2014.

O embargo da obra, pela Municipalidade, não constitui caso fortuito ou de força maior, a possibilitar a prorrogação do prazo de entrega do imóvel para além do prazo de tolerância. Afinal, bem ou mal, a obra foi suspensa por decisão administrativa da Prefeitura, com a qual a recorrente assumiu a obrigação de tomar uma série de providências tendentes a concluir o empreendimento.

O atraso não pode ser imputado a ato de terceiro, já que integra o risco do negócio, sendo intrínseco à própria atividade por ela desenvolvida. Tais riscos não podem ser transferidos ao consumidor, sob pena de caracterização de desvantagem exagerada.

Ademais, a Súmula n. 161, desta C. Corte, estabelece que:

'Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos.

Essas justificativas encerram "res inter alios acta" em relação ao compromissário adquirente'.

Enfim, configurado o atraso na entrega do imóvel, de janeiro de 2013 a fevereiro de 2014, não há, portanto, como afastar a responsabilidade das apelantes pelo não cumprimento da obrigação." (fl. 450, e-STJ).

Alterar o decidido no acórdão impugnado exige o reexame de fatos e provas e a nova interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso

especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

4. Da divergência jurisprudencial

A incidência da Súmula 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente, impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República, por ausência de similitude fática entre os acórdãos colacionados para fins de demonstração de divergência jurisprudencial.

A propósito: AgInt no AREsp 821337/SP, 3ª Turma, DJe de 13/03/2017 e AgInt no AREsp 964391/SP, 3ª Turma, DJe de 21/11/2016.

Forte nessas razões, NÃO CONHEÇO do recurso especial, com fundamento no art. 932, III, do CPC/2015.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte recorrida em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados em 3% sobre o valor da condenação devidos pelos recorrentes.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar na condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 23 de março de 2020.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora