

Recurso Especial Cível nº 0308383-61.2015.8.19.0001

Recorrente: Construtora Sá Cavalcante Ltda e outro

Recorrido: Thiago Guedes da Silva

DECISÃO

Trata-se de recurso especial (fls.708/718) tempestivo, e com fundamento no artigo 105, III, “a”, “c” da Constituição da República, interposto contra acórdão da Decima Quinta Câmara de Direito Privado, fls. 645/652 e 693/697, assim ementado:

“ PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL DO INCORPORADOR PELO DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRAZO PRESCRICIONAL. TEMA 938. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL. Incorporação frustrada quanto ao prazo de entrega. Inadimplência da incorporadora. Devolução da comissão de corretagem. Prazo prescricional de 3 anos. STJ, tema 938. Reparação moral fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que atende aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. Lucros cessantes na forma de um aluguel mensal com base no valor locatício do imóvel, com termo final na data da disponibilização da posse do imóvel ao adquirente, como se apurar em liquidação de sentença. Ressarcimento do valor do reajuste aplicado ao saldo devedor no período da mora da construtora. Provimento do recurso, para julgamento de parcial procedência do pedido. Inversão da sucumbência. Unânime”

“PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO QUANTO AO ÍNDICE DE REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR. Provimento parcial do recurso para determinar que a correção monetária das parcelas do saldo devedor, durante o período da mora, sejam recalculadas pelo IPCA, ou outro índice mais favorável ao consumidor, com devolução do que foi indevidamente cobrado, na forma simples, como se apurar em liquidação de sentença. Precedentes do Colendo STJ e desta Corte. Unânime.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 46 da Lei 10.391/04 e 406 do Código Civil, sob o argumento de que não existe direito à indenização por lucros cessantes, que não há qualquer tipo de ilegalidade na aplicação do INCC durante o período de mora, que a taxa SELIC possui caráter de aplicação concomitante de correção monetária e juros. Aduz, ainda, dissídio jurisprudencial.

Não foram apresentadas as contrarrazões, conforme certificado à fl. 737.

É o brevíssimo relatório.

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente ao impugnar o Acórdão que manteve a sentença do juízo de origem, por via transversa, busca a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

"(...)Não assim ao concluir o julgado que o atraso não pode ser imputado às rés porque ao "habite-se" foi expedido dentro do termo contratual. Com efeito, é pacífico o entendimento da jurisprudência no sentido de que a data a ser considerada como entrega da unidade imobiliária é a entrega das chaves e não a expedição do "habite-se". A concessão do habite-se é ato meramente administrativo, diz respeito ao cumprimento de normas atinentes à incorporação civil, que é atestada pela Municipalidade, mediante aferição do cumprimento de requisitos edilícios locais, que não altera a relação jurídica entre a construtora e os adquirentes das unidades. Nos termos do contrato celebrado pelas partes ficou estabelecido que a entrega das chaves se daria em 30/06/2013, admitida a tolerância de 180 dias (30/12/2013), sendo entregues somente em 30 de

junho de 2014 (index 82). Desse modo, restou configurado o atraso na obra por culpa das rés cabendo, portanto, analisar os danos materiais e morais suportados pela parte autora. No que toca ao pleito de lucros cessantes, conforme entendimento firmado pelo colendo STJ, em julgamento pelo rito dos recursos repetitivos – Tema 996 -, no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício do imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente. Igualmente cabe o ressarcimento do valor do reajuste aplicado no período da mora do construtora. Para realização do financiamento bancário é necessária a expedição e averbação do “habite-se”. Ante o atraso da ré o autor suportou aumento do saldo devedor. Daí devem as rés suportar o reajuste do saldo devedor entre a data em que deveria ser entregue o imóvel até a data da disponibilização do bem, como se apurar em liquidação da sentença. Inegável os transtornos e aborrecimentos anormais causados ao autor diante do inadimplemento, configurando violação a direito da personalidade, uma vez que viu frustrada a expectativa de receber o imóvel, obrigando-os a recorrer ao judiciário. Assim, devem as rés responder pelo dano imaterial que se arbitra em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), justo e proporcional ao dano infligido. Deste modo, é de ser reconhecido o direito do polo autor para condenar a ré no pagamento de indenização a título de lucros cessantes, no valor equivalente a aluguel do imóvel, desde o fim do prazo contratual de tolerância até o a data do recebimento do imóvel, incidindo juros moratórios de 1% desde a citação e correção monetária a partir do momento em que se tornou exigível cada pagamento. Ressarcimento do valor do reajuste ao saldo devedor no período da mora da construtora e reparação moral. (...)”

“(...) No que se refere ao ressarcimento do valor despendido a maior para quitação do saldo devedor em razão do atraso na entrega do empreendimento, é entendimento da jurisprudência no sentido de

determinar a aplicação do índice mais favorável ao consumidor para o reajuste do saldo devedor após o prazo previsto para entrega do imóvel. Deixou claro, ainda, o v. acórdão, que cabe o ressarcimento do valor do reajuste aplicado no período da mora da construtora porque, “Para realização do financiamento bancário é necessária a expedição e averbação do “habite-se”. Ante o atraso da ré o autor suportou aumento do saldo devedor. Com efeito, conforme decisão proferida pelo Colendo STJ, no julgamento sob a sistemática de recurso repetitivo, o descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base no indexador setorial que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este for mais gravoso ao consumidor. (...)”

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça**, já acima transcrito.

Por fim, a análise do **dissídio jurisprudencial** fica prejudicada em razão da aplicação da **Súmula 7 do STJ**, uma vez que as conclusões díspares não ocorreram em razão de entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do caso concreto.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. JULGADA PROCEDENTE. NEGATIVA INDEVIDA DE COBERTURA A PROCEDIMENTO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTIGOS DE LEI TIDOS POR VIOLADOS. SÚMULAS 282 E 356/STF.

REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. INVIABILIDADE. **SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.**

1. Inadmissível o recurso especial referente à questão que não foi apreciada pelo Tribunal de origem, pela ausência de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356/STF.

2. Reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada no âmbito do recurso especial, dado o óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, dado que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão recorrido, tendo em vista a situação fática de cada caso.

4. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.286.720/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023.)

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 4 de dezembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente