

Recurso Especial Cível nº 0040528-12.2016.8.19.0002

Recorrente: GAFISA S.A.

Recorridos: ANA BEATRIZ ALVES CUZZATTI E OUTRO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 883-901, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da 13ª Câmara de Direito Privado, fls. 837-846 e 874-880, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. DEMORA NA OBTENÇÃO DO “HABITE-SE”. FORTUITO INTERNO. IPTU E ENCARGOS CONDOMINIAIS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA. INCIDÊNCIA DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA QUE JÁ TEM POR FINALIDADE O RESSARCIMENTO DOS PREJUÍZOS SOFRIDOS PELOS AUTORES, NÃO SENDO POSSÍVEL SUA CUMULAÇÃO COM OS ALUGUÉIS PAGOS DURANTE O ATRASO DE SETE MESES. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. PRECEDENTES DESTA CORTE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. NEGATIVA DE PROVIMENTO AOS RECURSOS.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO, OMISSÃO OU ERRO MATERIAL. EFEITO INFRINGENTE. EXCEPCIONALIDADE. PREQUESTIONAMENTO. DESNECESSIDADE DE MENCIONAR TODOS OS FATOS APONTADOS PELA PARTE. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO DO STJ. 1. O acórdão embargado não está eivado de qualquer obscuridade, contradição, omissão ou erro material, tendo em vista que as questões relevantes do recurso e necessárias à fundamentação da decisão foram devidamente examinados por este Colegiado. 2. A contradição que permite a oposição de embargos declaratórios é a interna, isto é, a do julgado consigo mesmo, e não com a lei ou com o entendimento da parte. 3. A atribuição de efeitos infringentes a embargos de declaração só é possível em situações excepcionais, em que, sanada a omissão, obscuridade ou contradição, a modificação do acórdão seja consequência lógica da decisão. 4. Não havendo obscuridade, contradição, omissão ou erro material a ser sanado, há de se rejeitar os embargos de declaração. 5. Mesmo para fins de prequestionamento, o órgão julgador não está obrigado a se manifestar sobre todos os textos legais, assim como sobre todos os fatos elencados pelo recorrente, bastando que se pronuncie sobre o que se mostra necessário à fundamentação da decisão. Jurisprudência do STJ. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega ofensa aos artigos 389, 402, 403, 884 e 944, parágrafo único, todos do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial. Afirmar a necessidade de aplicação das cláusulas contratuais pactuadas livremente e que o atraso decorreu de caso fortuito, fatores externos à sua e controle (entraves de natureza administrativa); a inexistência de lucros cessantes posto que não houve demonstração de prejuízo real aos recorridos e a inexistência de danos morais na hipótese. Requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Contrarrazões, fls. 912-921.

É o brevíssimo relatório.

Trata-se, na origem, de ação ajuizada pelos promitentes compradores em face da ora recorrente, pretendendo indenização por danos materiais e morais em decorrência de atraso na entrega do imóvel. Foi proferida sentença de parcial procedência condenando a ré, ora recorrente, a “ressarcir os valores pagos pelos autores a título de IPTU (R\$ 1.499,58) e cota condominial (R\$ 1.922,34) no período de 1º/11/2012 a 08/05/2013, com correção do desembolso e juros da citação; e (ii) pagar o montante de 1% do valor atualizado de venda do imóvel, por mês e pro rata, durante o período de 1º/11/2012 a 08/05/2013, com correção de cada vencimento (último dia de cada mês e 8º dia de maio de 2013) e juros da citação.”

A r. sentença foi mantida em sede recursal, após a apelação de ambas as partes, sob os seguintes fundamentos:

“(...) A demora em obter o “habite-se” não pode ser atribuída à Municipalidade ou a fatores externos, eis que se de fortuito interno, que não afasta a responsa-

bilidade civil da fornecedora, uma vez que o risco inerente ao próprio empreendimento não pode recair sobre o consumidor, parte mais vulnerável da relação de consumo. Portanto, correta a sentença ao reconhecer a responsabilidade da apelante ré, promitente vendedora, pelo atraso injustificado na entrega do imóvel.

Também não assiste razão à apelante ré quanto à responsabilidade dos autores em relação às cotas condominiais e IPTU anteriores à entrega das chaves. Ante o inadimplemento contratual por parte da ré, não é possível exigir que tais obrigações pecuniárias sejam transferidas aos promissários compradores.

...

A insurgência recursal da ré atinente aos lucros cessantes também não prospera uma vez que não houve condenação neste sentido.

...

Por fim, também não assiste razão aos autores quanto à ocorrência de dano moral. O inadimplemento contratual consubstanciado no atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, devendo haver, no caso concreto, consequências fáticas que repercutam na esfera da dignidade dos compradores. A jurisprudência dos Tribunais reconhece a ocorrência do dano moral nos casos de atraso significativo na entrega do imóvel, sobretudo, quando narrada alguma circunstância fática que tenha causado sofrimento ao adquirente. (...)"
(Fls. 842-844)

O recurso não será admitido.

O detido exame das razões recursais revela, ademais, **a falta de pertinência temática** entre as razões apresentadas pelo recorrente e os fundamentos do acórdão recorrido.

Isto porque, conforme consignado no acórdão, sequer houve condenação ao pagamento de verbas a título de lucros cessantes ou danos morais.

Quanto à tese de excludente em razão de caso fortuito ou força maior, o recorrente apenas reproduziu as exatas razões de sua apelação, deixando de confrontar os fundamentos do acórdão guerreado no sentido de que **a demora em obter o “habite-se” não pode ser atribuída à Municipalidade ou a fatores externos, eis que se trata de fortuito interno, que não afasta a responsabilidade civil da fornecedora, uma vez que o risco inerente ao próprio empreendimento.**

A circunstância referida configura hipótese de fundamentação deficiente a atrair a incidência dos **verbetes nº 283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal**. Confira-se:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE ALIMENTOS. ACORDO REFERENDADO PELA DEFENSORIA PÚBLICA. AUSÊNCIA DE HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL. ARREPENDIMENTO UNILATERAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULAS N. 83 E 568

DO STJ. REQUISITOS DO TÍTULO EXECUTIVO. RE-EXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AUSÊNCIA DO DEVER ALIMENTAR. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. FALTA DE PERTINÊNCIA TEMÁTICA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284 DO STF. DECISÃO MANTIDA. 1. *Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmulas n. 83 e 568 do STJ).* 2. *A jurisprudência desta Corte compreende que "o acordo referendado pela Defensoria Pública estadual, além de se configurar como título executivo, pode ser executado sob pena de prisão civil" (REsp n. 1.117.639/MG, Relator Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/5/2010, DJe de 21/2/2011).* 3. *Além disso, "é pacífica a jurisprudência desta Corte no sentido de que, em regra, é descabido o arrependimento e a rescisão unilateral da transação, ainda que antes da homologação judicial" (AgInt no REsp n. 1.926.701/MG, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/9/2021, DJe de 15/10/2021).* 4. *O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).* 5. *No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que estão presentes os pressupostos do título executivo. Entender de modo contrário demandaria nova análise dos elementos fáticos dos autos,*

inviável em recurso especial, ante o óbice da referida súmula. 6. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF. 7. É firme a orientação do STJ de que a impertinência temática do dispositivo legal apontado como ofendido resulta na deficiência das razões do recurso especial, fazendo incidir a Súmula n. 284 do STF. 8. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a exata compreensão da controvérsia e obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF). 9. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 2.051.086/MA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023.)”

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 283 E 284 DO STF. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO CONTRA ACÓRDÃO DO ÓRGÃO ESPECIAL QUE JULGA ARGUIÇÃO INCIDENTAL DE INCONSTITUCIONALIDADE. DESCABIMENTO. SÚMULA 513/STF.

1. A decisão que, na origem, inadmitiu o Recurso Especial apontou como óbice ao seu processamento a incidência da Súmula 513 do STF.

Entretanto, a parte recorrente, nas razões do Agravo, deixou de impugnar especificamente a decisão agravada, limitando-se a defender a modulação dos efeitos da declaração incidental de inconstitucionalidade.

2. Assim, deixou a recorrente de observar as diretrizes fixadas pelo princípio da dialeticidade, entre as quais a pertinência temática entre as razões de decidir e os fundamentos fornecidos pelo Recurso para justificar o pedido de reforma ou de nulidade do julgado. Logo, não tendo sido o fundamento de inadmissibilidade recursal atacado pela agravante, o qual é apto, por si só, para manter o decisum combatido, aplicam-se na espécie, por analogia, as Súmulas 284 e 283 do STF, ante a deficiência na motivação e a ausência de impugnação de fundamento autônomo.

3. Ainda que fosse superado tal óbice, a irresignação não mereceria prosperar. É que, de acordo com a jurisprudência do STJ, descabe Recurso Especial contra acórdão do Órgão Especial restrito ao julgamento da Arguição de Inconstitucionalidade, tendo em vista a posterior remessa ao órgão fracionário para fins de finalização do julgamento do Recurso, com apreciação da questão de fundo. Aplica-se ao caso, por analogia, a Súmula 513 do STF.

4. Agravo Interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.104.267/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 7/12/2022, DJe de 13/12/2022.)"

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra, restando **PREJUDICADO** o pedido de efeito suspensivo.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 28 de maio de 2025.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente