

Recurso Especial Cível nº 0036913-04.2018.8.19.0209

Recorrente: Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A

Recorrido: Sérgio da Fonseca Mateus e outro

DECISÃO

Trata-se de recurso especial (fls.536/547) tempestivo, e com fundamento no artigo 105, III, “a”, “c” da Constituição da República, interposto contra acórdãos da Quinta Câmara de Direito Privado, fls.482/501 e 525/534, assim ementado:

“ APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, DETERMINANDO O PAGAMENTO EQUIVALENTE A 2% DA QUANTIA JÁ PAGA PELOS ACIONANTES ATÉ SETEMBRO DE 2017, ACRESCIDOS DE JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA INCIDENTES DESDE SETEMBRO DE 2017, ATÉ A DATA EM QUE AS CHAVES FORAM ENTREGUES, DEVENDO O VALOR SER APURADO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA, ALÉM DE R\$5.000,00 (CINCO MIL REAIS), PARA CADA AUTOR, A TÍTULO DE COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL, ACRESCIDOS DE JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA INCIDENTES A PARTIR DA SENTENÇA. JULGADO IMPROCEDENTE O PEDIDO DE LUCRO CESSANTE. RECURSO APENAS DO RÉU PLEITEANDO: I) O RECONHECIMENTO DA VALIDADE DO TERMO ADITIVO QUE AMPLIOU O PRAZO DE ENTREGA EM 3 MESES; II) QUE O TERMO INICIAL E FINAL DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS DA MULTA COMPENSATÓRIA SEJAM DE DEZEMBRO DE 2017 ATÉ SETEMBRO 2018; III) A IMPROCEDÊNCIA DO DANO MORAL. RECURSO QUE NÃO MERECE ACOLHIDA. ANTES DE ADENTRAR AO MÉRITO DA QUESTÃO, É NECESSÁRIO OBSERVAR A EXISTÊNCIA DE ERRO MATERIAL QUANTO A DATA DA ENTREGA

DAS CHAVES, EIS QUE A SENTENÇA MENCIONA A DATA DE SETEMBRO 2019, COM BASE NO DOCUMENTO DE FL. 174. PORÉM, CONFORME O TERMO DE RECEBIMENTO DE CHAVES DE FL. 174, AS CHAVES SÓ FORAM ENTREGUES EM NOVEMBRO DE 2019. PORTANTO, TENDO EM VISTA QUE O ERRO MATERIAL NÃO É PASSÍVEL DE PRECLUSÃO, NÃO TRANSITA EM JULGADO E PODE SER CORRIGIDO EM QUALQUER MOMENTO E GRAU DE JURISDIÇÃO, DEVE SER CONSIDERADO A DATA DE NOVEMBRO DE 2019, COMO A DATA DA ENTREGA DAS CHAVES. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL CONFIGURADO. AINDA QUE SE CONSIDERE A EXTENSÃO DO PRAZO NOS MOLDES DO TERMO ADITIVO, O PRAZO FINDARIA EM ATÉ DEZEMBRO DE 2017 E, AS CHAVES SÓ FORAM ENTREGUES AOS ACIONANTES EM 08/11/2019, OU SEJA, COM QUASE 2 ANOS DE ATRASO. NESSE CONTEXTO, O TERMO ADITIVO NÃO TEM O CONDÃO DE AFASTAR A MORA. AS RÉS DEVEM RESPONDER PELO PAGAMENTO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA AVENÇADA ENTRE AS PARTES NO PERCENTUAL DE 2% DO VALOR PAGO, A QUAL DEVE INCIDIR SOBRE TODO O PERÍODO DE ATRASO NA ENTREGA DO BEM, OU SEJA, ATÉ A DATA DA EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. DANO MORAL CONFIGURADO. FRUSTRAÇÃO DA LEGÍTIMA EXPECTATIVA DA PARTE AUTORA EM RECEBER O IMÓVEL NO PRAZO ESTIPULADO NO CONTRATO. VERBA REPARATÓRIA ARBITRADA EM R\$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS) PARA CADA AUTOR QUE SE REVELA ADEQUADA E EM CONSONÂNCIA COM OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. SÚMULA 343 DESTA EGRÉGIA CORTE. SENTENÇA ESCORREITA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. HONORÁRIOS DEVIDOS PELA RÉ, NA FORMA DO ARTIGO 85 §11 DO CPC, QUE DEVEM SER MAJORADOS EM 2% SOBRE O

VALOR DA CONDENAÇÃO, A SER APURADO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS EM FACE DE ACÓRDÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RELAÇÃO DE CONSUMO. ATRASO NA ENTREGA DE CHAVES DE IMÓVEL. ACÓRDÃO QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELA RÉ, MANTENDO ÍNTEGRA A SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA APELANTE ALEGANDO OMISSÃO DO ACÓRDÃO QUANTO AO TERMO INICIAL DOS JUROS E CORREÇÃO PARA CONSIDERAR TERMO ADITIVO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. TERMO ADITIVO LEGAL E NÃO VERIFICADO. ERRO QUE DEVE SER SANDO. AUSÊNCIA DA ALEGADA OMISSÃO EM RELAÇÃO AOS DANOS MORAIS. A EMBARGANTE PRETENDE REVOLVER MATÉRIA FÁTICA, COM CONSEQUENTE MODIFICAÇÃO DO RESULTADO DO JULGADO, O QUE É INCABÍVEL. AINDA QUE VOLTADOS PARA FINS DE PREQUESTIONAMENTO, OS EMBARGOS DEVEM OBSERVAR OS REQUISITOS TRAÇADOS NO ART. 1022 DO CPC/15. RECURSO AO QUAL SE DÁ PROVIMENTO PARCIAL”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação ao artigo 884 do Código Civil, sob o argumento de que atraso em entrega de obra não gera dano moral, bem como que o simples descumprimento contratual não ocasiona o dever de reparação. Aduz, ainda, dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls.616/623.

É o brevíssimo relatório.

O recurso não merece prosperar. O detido exame das razões recursais revela que o recorrente pretende, por via transversa, 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:

"(...)No caso em análise, a inadimplência do réu com o atraso na entrega do imóvel restou incontroversa. Verifica-se no contrato que as partes celebraram contrato de compra e venda de imóvel, comprometendo-se a ré a entregá-lo em março de 2017, conforme constata o item III, do quadro de resumo juntado aos autos às fls. 25 (...)Não se tem dúvida da higidez do prazo de tolerância fixado no contrato (fls 196 – item 10.1) de 180 dias. A partir de simples operação aritmética, é possível concluir que o termo final para entrega do imóvel aos autores se deu em de setembro de 2017. O documento de fls. 174 (termo de recebimento de chaves) dá conta de que as chaves só foram entregues aos acionante em 08/11/2019 (...) Em que pese a parte ré alegar em seu recurso que a sentença não considerou a cláusula 02.06 do aditivo de fls. 60/63 que estendeu o prazo de entrega em mais 3 (três) meses (...) O que se constata é que, ainda que se considere a extensão do prazo nos moldes do aditivo, o prazo findaria em até dezembro de 2017 e, como já dito, as chaves só foram entregues aos acionantes em 08/11/2019, ou seja, com quase 2 anos de atraso. (...) Nesse contexto, ainda que se reconheça o pedido de validade da cláusula 02.06 do termo aditivo, esta não tem o condão de afastar a mora. Dessa forma, restou caracterizada a falha na prestação do serviço".

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.

Ademais, o Colegiado de origem, ao decidir pela devolução integral dos valores pagos pelos recorridos e a restituição das partes ao *status quo ante*, está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Esta Corte entende que, resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ. 2. Agravo interno não provido.”

(STJ - AgInt no AREsp: 1858016 RJ 2021/0075176-8, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 23/08/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/08/2021)

Assim, tendo em vista que o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não se admite o recurso especial, tal como orienta a **Súmula nº 83** daquela Corte:

“NÃO SE CONHECE DO RECURSO ESPECIAL PELA DIVERGÊNCIA, QUANDO A ORIENTAÇÃO DO TRIBUNAL SE FIRMOU NO MESMO SENTIDO DA DECISÃO RECORRIDA.

(Súmula 83, CORTE ESPECIAL, julgado em 18/06/1993, DJ 02/07/1993, p. 13283)”

Salienta-se que a referida Súmula não se restringe às hipóteses do artigo 105, III, “c”, da Constituição Federal, mas alcança igualmente os recursos interpostos pela alínea “a” daquele dispositivo:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA

83/STJ. ÓBICE QUE INCIDE POR AMBAS AS ALÍNEAS DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL.

1. Não se conhece de recurso em consonância com a orientação jurisprudencial predominante neste Tribunal, pelo que incide na espécie a Súmula 83/STJ, enunciado sumular aplicável inclusive quando fundado o recurso especial na alínea "a" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte, não incorre em deserção a parte que no ato de interposição do recurso deixa de recolher o preparo respectivo. Porém, após ser-lhe concedida a oportunidade de regularizar o preparo, este deve ser recolhido em dobro, caso não comprovada a hipossuficiência financeira, como no caso dos autos. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1317073/MS - Relator(a) Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO - QUARTA TURMA - Data do Julgamento 09/04/2019 - Data da Publicação/Fonte DJe 16/04/2019)"

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. DOENÇA PREEXISTENTE. ATENDIMENTO DE URGÊNCIA. PRAZO DE CARÊNCIA NÃO APLICÁVEL. SÚMULA 83/STJ. INCIDÊNCIA PARA AMBAS AS ALÍNEAS (A E C DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL). AGRAVO DESPROVIDO.

1. O Tribunal estadual decidiu em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, que se posiciona no sentido de que o prazo de carência estabelecido em contrato de plano de saúde, nos casos de doenças ou lesões preexistentes, não prevalece nos casos de urgência ou emergência.

2. O verbete sumular n. 83 do STJ não se aplica apenas aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea c do permissivo constitucional, sendo também aplicável aos recursos fundados na alínea a.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1224156/SP - Relator(a) Ministro Marco Aurélio Bellizze - Terceira Turma - Julgamento: 24/04/2018 - Publicação/Fonte DJe: 03/05/2018)"

Por fim, a análise do **dissídio jurisprudencial** fica prejudicada em razão da aplicação da **Súmula nº 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. Neste sentido:

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS E/OU INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. **SÚMULA 5 e 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.***

1. Ação de rescisão contratual.
2. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.
3. O reexame de fatos e provas e/ou interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial é inadmissível.
4. **A incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.**
5. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1840943/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2019, DJe 18/12/2019)"

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. **SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.***

1. Ação de compensação por danos morais.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, apesar da interposição dos embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. **A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.**
6. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp 1554533/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2019, DJe 18/12/2019).

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, 13 de novembro de 2024.

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