



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
GABINETE DA VICE-PRESIDÊNCIA

[Recurso Especial na Apelação Cível n. 1018612-33.2018.8.11.0041](#)

RECORRENTE: CONCREMAX CONCRETO ENGENHARIA E SANEAMENTO
LTDA

RECORRIDO: [REDACTED]

Vistos

Trata-se de recurso especial interposto por CONCREMAX CONCRETO ENGENHARIA E SANEAMENTO LTDA, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, em face do v. acórdão do id 194274190.

A parte recorrente alega violação aos artigos 186, 927 e 944, todos do Código Civil, ao argumento de que “ao contrário do entendimento exarado pelo Tribunal de piso, não se trata de dano in re ipsa, e se não restaram caracterizados os requisitos da responsabilidade civil a embasar o dano moral, via de consequência, também não há que se falar em danos materiais, eis que os casos fortuitos e de força maior que culminaram na prorrogação contratual são os mesmos, qual seja o descumprimento por parte da CAB Cuiabá em cumprir a obrigação assumida perante a Prefeitura de Cuiabá”

Aduz, ainda, afronta ao artigo 373, I, do CPC, haja vista que “a mera alegação do fato em si, porque ao contrário do entendimento do Tribunal Mato-grossense, em casos como o aqui discutido o dano não é presumido, sendo indispensável à prova de sua existência, sua repercussão prejudicialmente moral, qual seja, existência comprovada do ato ilícito pelo qual sobreveio o prejuízo psíquico à Recorrida.”



Recurso tempestivo id 207853190.

Contrarrazões no id 211464177.

Sem preliminar de relevância da questão de direito federal infraconstitucional.

É o relatório.

Decido.

Relevância de questão federal infraconstitucional

A EC nº 125/2022 alterou o artigo 105 da Constituição Federal, incluindo para o recurso especial mais um requisito de admissibilidade, consistente na obrigatoriedade da parte recorrente demonstrar a “*relevância da questão de direito federal infraconstitucional*”.

Necessário destacar que o artigo 1º da EC nº 125/2022 incluiu o § 2º no artigo 105 da CF, passando a exigir que “*no recurso especial, o recorrente deve demonstrar a relevância das questões de direito federal infraconstitucional discutidas no caso, nos termos da lei (...)*” (g.n.).

Com efeito, o artigo 2º da aludida Emenda Constitucional dispôs que “*a relevância de que trata o § 2º do art. 105 da Constituição Federal será exigida nos recursos especiais interpostos após a entrada em vigor desta Emenda Constitucional (...)*” (grifei).

Apesar de um aparente conflito descrito acima, tem-se na verdade a edição de norma de eficácia contida no próprio texto constitucional, ao passo que a obrigatoriedade da exigência a partir da publicação consignado no art. 2º da EC nº 125 traduz-se como norma de direito intertemporal. Portanto, tem-se por necessária a regulamentação da questão.

Diante desse quadro, ainda que ausente preliminar de relevância jurídica nas razões recursais, não há por que inadmitir o recurso especial por esse fundamento, até que advenha lei que regulamente a questão, com vistas a fornecer parâmetros necessários acerca da aludida “*relevância*”, inclusive para fins de parametrizar o juízo de admissibilidade a ser proferido nos autos.



Da sistemática de recursos repetitivos

Não é o caso de se aplicar a sistemática de precedentes qualificados no presente caso, porquanto não foi verificada a existência, no Superior Tribunal de Justiça, de tema que se relacione às questões discutidas neste recurso, não incidindo, portanto, a regra do artigo 1.030, I, “b”, II e III, do CPC.

Passo ao exame dos demais pressupostos de admissibilidade.

Do reexame de matéria fática (Súmula 7 do STJ)

Nos termos do artigo 105, III, da Constituição Federal, a competência do Superior Tribunal de Justiça restringe-se à aplicação e à uniformização da interpretação do ordenamento jurídico infraconstitucional, isto é, à verificação de possível contrariedade ou negativa de vigência a dispositivo de tratado ou de lei federal, bem como à divergência jurisprudencial sobre a interpretação de tais normas, o que afasta o exame de matéria fático-probatória, conforme dispõe a sua Súmula 7.

A propósito:

“PROCESSUAL CIVIL. PENHORA SOBRE CRÉDITOS FUTUROS. COMPROMETIMENTO DA ATIVIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. 1. **A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial (Súmula 7 do STJ).** (...) 3. Agravo interno desprovido”. (AgInt no AREsp n. 1.678.529/RS, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 12/12/2022).

A parte recorrente, por sua vez, alega violação aos artigos 186, 927 e 944, todos do Código Civil, amparada na assertiva de que “ao contrário do entendimento exarado pelo Tribunal de piso, não se trata de dano in re ipsa, e se não restaram caracterizados os requisitos da responsabilidade civil a embasar o dano moral, via de consequência, também não há que se falar em danos materiais, eis que os casos fortuitos e de força maior que culminaram na prorrogação contratual são os mesmos, qual seja o descumprimento por parte da CAB Cuiabá em cumprir a obrigação assumida perante a Prefeitura de Cuiabá”.

No entanto, neste ponto, constou do aresto impugnado que:

“(…)

Quanto à aventada falta de fatos constitutivos do direito do autor, aqui apelado, em razão da ocorrência de caso fortuito e/ou força maior a afastar o direito a indenização, sem razão a Construtora apelante.



Veja-se que o entendimento jurisprudencial é no sentido de que a Construtora é objetivamente responsável pelo cumprimento do prazo contratual e não configura excludente de responsabilidade situações de riscos próprios do empreendimento, que devem ser calculadas.

Registra-se, as justificativas apresentadas para a prorrogação da conclusão das obras como no caso – “situação atípica de mercado ocasionado por permissivos do poder público - problemática envolvendo a CAB Cuiabá”, dentre outras - constituem questões afetas ao risco do empreendimento, que configuram fortuito interno, incapaz de eximir a parte requerida, aqui apelante, da responsabilidade decorrente da falha na prestação do serviço, caracterizada pelo atraso na entrega da unidade imobiliária.

Logo, afiguram-se abusivas cláusulas contratuais que dispõem que o prazo de entrega poderá ser estendido indefinidamente até que cessem os motivos ensejadores da suspensão da obra, ou seja, caso fortuito e força maior.

A propósito:

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA – ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO – PARCIAL PROCEDÊNCIA – PRELIMINARES – INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA DA JUSTIÇA ESTADUAL E LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO – REJEIÇÃO – ALEGAÇÃO DE NÃO COMPROVAÇÃO DOS GASTOS COM ALUGUEL E DE INEXISTÊNCIA DE DIREITO AOS LUCROS CESSANTES – DESCABIMENTO – DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO GASTO – DANO PRESUMÍVEL – TEMA 996 EM RECURSO REPETITIVO DO STJ – INJUSTA PRIVAÇÃO DO USO DO BEM PELA DEMORA – DANO MORAL – CARACTERIZAÇÃO – QUANTUM INDENIZATÓRIO – MANUTENÇÃO – CONFORMIDADE COM OS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Não se verifica a existência de litisconsórcio passivo necessário da Caixa Econômica Federal na lide em que não se questiona a cobrança de encargos por parte da instituição financeira, mas apenas o atraso na entrega do imóvel pela construtora. De igual forma, de se afastar a alegação de incompetência da Justiça Comum, se a CEF atuou somente como agente no financiamento efetuado pelo autor, cingindo a discussão objeto da ação no suposto de descumprimento de obrigações e prazos relacionados à execução e conclusão da obra . Constatado o efetivo atraso na entrega das chaves do imóvel no período pactuado, deve ser reconhecida a responsabilidade objetiva das requeridas pela falha na prestação do serviço, exurgindo-se assim o dever de indenizar em decorrência dos danos causados à autora/consumidora. Fatores como escassez de mão de obra , de matéria prima, excesso de chuvas e atraso dos cartórios não correspondem às hipóteses de caso fortuito ou de força maior, pois são fatos que apenas trazem risco para o empreendimento, não sendo lícito atribuir ou mesmo repartir suas consequências com o consumidor, visto que são inerentes ao ramo da atividade profissional exercida pela construtora/incorporadora. Quando há atraso na entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido e consiste na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, independente de comprovação do gasto (Tema 996 em recurso repetitivo do STJ). O atraso de quase um ano na entrega do imóvel, que retarda a conquista da casa própria, modificando os planos financeiros e pessoais, gerando angústia e frustração, gera dano moral passível de indenização ao contraente. Arbitrado em consonância com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, deve ser mantido o quantum indenizatório. (N.U 0014339-33.2015.8.11.0041, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, MARILSEN ANDRADE



ADDARIO, Segunda Câmara de Direito Privado, Julgado em 18/12/2019, Publicado no DJE 22/01/2020) (g.n)

Dessa forma, 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 de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

(...)"

Logo, para rever a conclusão adotada no acórdão recorrido, imprescindível o reexame do quadro fático-probatório dos autos.

Nesse sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. LUCROS CESSANTES. JULGAMENTO FORA DOS LIMITES DA LIDE. OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (...). 3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). 3.1. No caso, reconhecer caso fortuito, força maior e fato de terceiro, no atraso da entrega do imóvel, exigiria o reexame de matéria fática, medida inviável em recurso especial. 4. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes. 4.1. O Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a agravada foi exposta teria ultrapassado o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial. 5. Agravo interno a que se dá parcial provimento. (AgInt no AREsp n. 2.502.591/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 20/6/2024.)

Igual entendimento é aplicado à alegada afronta ao artigo 373, I, do CPC, haja vista que, cuja controvérsia se refere “a mera alegação do fato em si, porque ao contrário do entendimento do Tribunal Mato-grossense, em casos como o aqui discutido o dano não é presumido, sendo indispensável à prova de sua existência, sua repercussão prejudicialmente moral, qual seja, existência comprovada do ato ilícito pelo qual sobreveio o prejuízo psíquico à Recorrida.”, pois também é imprescindível o reexame das provas produzidas nos autos. Confira-se:

“(“...)



Com relação aos danos morais, não há dúvidas que a demora na entrega das chaves do imóvel trouxe grandes frustrações à parte autora, de modo que a espera na entrega do bem, ultrapassa o mero aborrecimento e/ou transtornos da vida cotidiana, sendo passível de indenização.

No caso, o fato gerador do dano moral se mostra bem marcante, porquanto o descumprimento da obrigação, revelado no atraso em mais de um ano para a entrega do imóvel que o autor apelado busca para a sua moradia ultrapassa a esfera do mero dissabor e causa considerável abalo psicológico ao frustrar a expectativa de se realizar o sonho da moradia própria, dá ensejo à obrigação de indenizar.

Por deveras conhecida a via crucis que esse comportamento da empreendedora causa na vida daqueles que, quase sempre, a duras penas, busca a satisfação psicológica de obter a tranquilidade que o abrigo da causa própria lhe proporciona.

Dizer que esse injustificado atraso fica apenas no conceito de dissabor, é negar, a não mais poder, nossos valores culturais.

(...)”

Dessa forma, sendo insuscetíveis de revisão os entendimentos do órgão fracionário deste Tribunal por demandar o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, vedada está a análise da referida questão pelo STJ, o que obsta a admissão recursal.

Ante o exposto, **inadmito** o recurso especial, com fundamento no artigo 1.030, V, do CPC.

Intime-se. Cumpra-se.

Cuiabá/MT, data registrada no sistema.

Desa. MARIA EROTIDES KNEIP

Vice-Presidente do Tribunal de Justiça

