



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 796.021 - SP (2015/0252489-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : EDMAR CARLOS LEME FILHO
ADVOGADOS : LEANDRO SAAD E OUTRO(S)
MAURÍCIO ANTÔNIO COMINS DUTRA
AGRAVADO : MONSENHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVADO : MATIPU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : ANDERSON RAMOS PINHEIRO
DANIELA GERALDI ANDRADE E OUTRO(S)
PAMELA CASTALDELLO QUIROGA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE HABITACIONAL. VALOR DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS FIXADO COM BASE NA ANÁLISE DE ASPECTOS FÁTICOS DA CAUSA. REEXAME VEDADO EM RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. PRECEDENTES.

1. O Tribunal estadual, analisando o conjunto de fatos e provas dos autos, decidiu, com base no critério da razoabilidade, reduzir o percentual de indenização por danos patrimoniais resultante do atraso na entrega do imóvel pelas agravadas.
2. Tais premissas fáticas não são passíveis de revisão em recurso especial. Incidência da Súmula n. 7 do STJ. Precedentes.
3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 15 de dezembro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 796.021 - SP (2015/0252489-7)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por EDMAR CARLOS LEME FILHO, tendo por objeto a decisão proferida às fls. 356-359 (e-STJ) que negou provimento ao agravo em razão da incidência da Súmula n. 7/STJ.

Nas razões do agravo regimental, afirma o agravante não haver necessidade do reexame de provas.

Busca, novamente, a reforma do acórdão recorrido para condenar as agravadas ao pagamento de indenização patrimonial em razão do atraso da entrega da unidade habitacional, equivalente ao percentual estabelecido em contrato para a taxa diária de ocupação indevida do imóvel.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 796.021 - SP (2015/0252489-7)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora): O recurso não merece prosperar.

Os argumentos jurídicos trazidos nas razões do regimental não se prestam a modificar o posicionamento anteriormente adotado, razão pela qual a decisão agravada deve ser mantida pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Transcrevo (e-STJ, fls. 356-359):

Trata-se de agravo interposto por EDMAR CARLOS LEME FILHO contra decisão que negou seguimento a recurso especial, fundamentado na alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, em face de acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 189):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ação de indenização por danos materiais - Pedidos subsidiários formulados na petição inicial - Sentença que acolhe o pedido subsidiário - Interesse recursal do autor no acolhimento do pedido principal - Relação de consumo - Obra não concluída no prazo contratual - Força maior e caso fortuito não demonstrados - Fatos invocados pelas incorporadoras que caracterizam fortuito interno, integrados ao risco da atividade Álea negocial - Precedentes do TJSP - Injustificada demora no cumprimento da obrigação - Danos materiais indenizáveis Indenização arbitrada com caráter de "lucros cessantes" indevida - Indenização pleiteada pelo autor com base em cláusula contratual que estabelece taxa de ocupação de 0,1% ao dia devida pelos promitentes compradores em caso de inadimplemento - Abusividade da cláusula que vale tanto para as promitentes vendedoras como para o promitente comprador - Prevalência dos princípios de que a indenização se mede pela extensão do dano e da vedação do enriquecimento sem causa - Redução da penalidade com base no art. 413 do CC - Indenização arbitrada em 8% ao ano sobre o valor atualizado do imóvel - Incidência da indenização a partir da mora até a entrega das chaves aos adquirentes - RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO, DESPROVIDO O DAS RÉS.

Nas razões do especial, o recorrente apontou dissídio jurisprudencial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Busca a aplicação do "mesmo critério fixado pela construtora (inclusive no que tange ao percentual) para caso de manutenção de posse indevida pelo comprador, para fundamentar a indenização pelo atraso na entrega do imóvel, que, portanto, implicou na privação da posse a que tinha direito o adquirente." (e-STJ, 226).

Assim, delimitada a controvérsia, passo ao exame do recurso.

A respeito da indenização fixada, observo a conclusão do acórdão (e-STJ, fls. 182-196):

Todavia, não pode prevalecer o critério utilizado pelo digno Magistrado sentenciante na fixação da indenização, não tendo o autor direito ao valor correspondente ao do aluguel de um imóvel do mesmo padrão do que foi adquirido.

Com razão as rés quando afirmam que a condenação imposta tem caráter de lucros cessantes, os quais em momento algum restaram comprovados.

[...]

Porém, em parte cabe razão ao autor quanto ao pedido principal formulado na petição inicial.

Com efeito, pelo que se depreende do pedido, o autor pleiteia indenização pautado pela regra da reciprocidade de tratamento nas relações de consumo que permeia as normas do artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor, aplicando às rés a penalidade prevista para a hipótese de inadimplemento dos promitentes compradores, consistente em "taxa diária de ocupação, ora fixada em um décimo percentual (0,1%) sobre o preço de venda, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde o primeiro dia subsequente ao pagamento da última parcela, até a efetiva devolução do imóvel, se o COMPRADOR já se encontrar na posse, à época de sua mora" (cláusula 10.8.j, fls. 30).

Ocorre que o percentual estabelecido a título de "taxa diária de ocupação" é abusivo, pois resultaria em 3% ao mês, percentual que extrapola o que se poderia razoavelmente esperar de retorno locatício de imóveis. E o abuso da cláusula tanto vale para as rés como para o autor.

Além disso, devem ser considerados princípios básicos em matéria de responsabilidade civil, notadamente o de que a indenização mede-se pela extensão do dano (artigo 944 do CC) e que repugna ao direito o enriquecimento sem causa (artigo 884 do CC).

Ademais, de acordo com a norma do artigo 413 do CC, "A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

montante da penalidade for manifestamente **excessivo**, tendo-se em vista a natureza e a **finalidade do negócio**" (grifei).

Desse modo, as rés deverão pagar ao autor, a título de reparação por danos patrimoniais resultantes de seu inadimplemento contratual, 8% (oito por cento) ao ano do valor do imóvel fixado no contrato atualizado monetariamente desde a data da contratação.

A indenização será calculada a partir do momento em que verificada a mora das rés, ou seja, desde janeiro de 2011, data em que as obras deveriam estar concluídas, já considerado o prazo de tolerância de 180 dias, até a data da entrega das chaves do imóvel adquirido ao autor.

(grifei)

Com efeito, verifico que a conclusão do acórdão recorrido decorreu da análise dos elementos fático-probatório dos autos, concluindo que a aplicação do percentual pleiteado pelo recorrente tornaria a penalidade excessiva, distanciando-se do preceito estabelecido pelo art. 413 do Código Civil.

Assim sendo, a reforma do acórdão por esta Corte exigiria o reexame de matéria fática, o que é vedado nos termos da Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido, citam-se:

AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DO DEVEDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA AGRÍCOLA. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. REDUÇÃO DE CLÁUSULA PENAL. INEXISTÊNCIA DE OFENSA AO ARTIGO 535 DO CPC. CONTORNOS FÁTICOS DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO CONHECIDO.

[...]

2. Determinada a redução da cláusula penal pelo acórdão impugnado, a partir dos contornos fáticos do caso examinado, não é possível a sua revisão em sede de recurso especial, como enfatiza a Súmula 7/STJ.

3. Apesar de a decisão agravada se assentar em mais de um fundamento suficiente para mantê-la - incidência da Súmula 7 e da Súmula 83, ambas do STJ - o agravo regimental não os impugnou por inteiro, atraindo a aplicação da Súmula 182/STJ: "É inviável o agravo do art.

545 do CPC, que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada".

4. Agravo regimental não conhecido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(AgRg no AREsp 9.007/MT, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 5/12/2013);

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO. IRRESIGNAÇÃO DO DEMANDADO.

1. Correta aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF. O conteúdo normativo inserto nos artigos 128, 460 e 475 do CPC, cuja violação é defendida no reclamo, não foi objeto de exame pela instância ordinária, nem foram opostos embargos de declaração a fim de suscitar a discussão do tema neles contido.

2. A análise dos fundamentos que ensejam o reconhecimento da necessidade de redução do percentual da cláusula penal, exige o reexame probatório dos autos, inviável por esta via especial, ante o óbice do enunciado da Súmula 7 desta Corte.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 307.938/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 19/12/2014);

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS. INEXECUÇÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. ARTIGOS 924 DO CÓDIGO CIVIL/1916 E 413 DO CÓDIGO CIVIL/2002.

1. O acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte no sentido de que, mesmo antes da entrada em vigor do Código Civil de 2002, era faculdade do órgão julgador reduzir o valor da cláusula penal se evidenciada a sua manifesta excessividade. Precedentes.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1351671/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 12/2/2015)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.
Intimem-se.

Em face do exposto, não havendo o que se reformar, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0252489-7

AgRg no
AREsp 796.021 / SP

Números Origem: 00104703920128260562 104703920128260562 5620120120104708

EM MESA

JULGADO: 15/12/2015

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MÔNICA NICIDA GARCIA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EDMAR CARLOS LEME FILHO
ADVOGADOS : LEANDRO SAAD E OUTRO(S)
MAURÍCIO ANTÔNIO COMINS DUTRA
AGRAVANTE : MONSENHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : MATIPU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIELA GERALDI ANDRADE E OUTRO(S)
PAMELA CASTALDELLO QUIROGA
ANDERSON RAMOS PINHEIRO
AGRAVADO : OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Material

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : EDMAR CARLOS LEME FILHO
ADVOGADOS : LEANDRO SAAD E OUTRO(S)
MAURÍCIO ANTÔNIO COMINS DUTRA
AGRAVADO : MONSENHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVADO : MATIPU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIELA GERALDI ANDRADE E OUTRO(S)
PAMELA CASTALDELLO QUIROGA
ANDERSON RAMOS PINHEIRO

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.