



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 671.215 - DF (2015/0046025-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : WELITANIA DE CASTRO BRITO SANTANA
AGRAVANTE : JOAO PAULO PEREIRA DE CARVALHO MARINHO
ADVOGADOS : HEVERTON JOSÉ MAMEDE - DF030527
DEBORA GONCALVES BORGES DA MATTA E OUTRO(S) - DF029568
AGRAVADO : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADO : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) - DF002221A
SOC. de ADV. : AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE E DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

- 1.** A alteração do entendimento adotado pela Corte de origem, que concluiu pela ausência de abusividade de cláusula contratual que previa tolerância de 180 dias úteis de atraso na entrega da obra, demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providências vedadas na via estreita do recurso especial, conforme o óbice previsto nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula deste Tribunal Superior.
- 2.** O não conhecimento do recurso especial pela alínea a do permissivo constitucional, diante da incidência da Súmula n. 7 do STJ, prejudica o exame do dissídio jurisprudencial.
- 3.** Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.
- 4.** Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 23 de maio de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 671.215 - DF (2015/0046025-3)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por Welitania de Castro Brito Santana e outro, contra a decisão de fls. 359-362 (e-STJ), desta relatoria, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial dos ora agravantes.

O aludido apelo extremo, fundado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, foi deduzido em desafio ao acórdão de fl. 114 (e-STJ), proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PREVISÃO CONTRATUAL. ÔNUS DO ADQUIRENTE. MULTA MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. INCABÍVEIS. DANOS MATERIAIS. FALTA DE PROVAS. SENTENÇA MANTIDA.

1 - Esta Corte firmou o entendimento que é aplicado o Código de Proteção e Defesa do Consumidor às relações decorrentes de contrato de compromisso particular de promessa de compra e venda, entabulado entre construtora (fornecedor) e adquirente de imóvel (consumidor).

2 - O prazo prescricional para o exercício da pretensão de ressarcimento de valores pagos a título de comissão de corretagem de imóvel é de três anos, conforme previsto no artigo 206, 3º, IV, do Código Civil. Ademais, havendo estipulação em contrato que incumbe ao adquirente o ônus pelo pagamento da comissão de corretagem, presume-se sua anuência.

3 - A Jurisprudência tem assentado que não configura abusiva a cláusula que fixa o prazo de 180 (cento e oitenta dias) para a entrega de empreendimento, pois se tem por tolerável o eventual atraso, em razão do objeto do contrato envolver a atividade de construção que conta com inúmeras variáveis e intempéries para sua conclusão.

4 - Não configurado o atraso na entrega de imóvel pela construtora, indevidos são os pleitos relativos a lucros cessantes e multa contratual.

5 - Não tendo a parte se desincumbido de provar a ocorrência de danos materiais, incabível seu ressarcimento, porquanto tal pretensão não se confunde com os lucros cessantes ou a reparação advinda da multa moratória.

6 - O mero inadimplemento contratual não gera danos morais, que vão além do dissabor e exigem prova de violação à honra, à dignidade ou a outro direito de personalidade.

7 - Negou-se provimento ao apelo.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 294-295, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 468-498), além de dissídio jurisprudencial, os insurgentes alegaram que o acórdão impugnado incorreu em violação dos artigos 6º, 47 e 51 do CDC.

Sustentaram, em síntese, abusividade e consequente nulidade da cláusula contratual, em contrato de adesão, que estipula a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis para entrega do imóvel adquirido.

Em face do juízo prévio de admissibilidade, os ora agravantes interpuseram o agravo, o qual foi conhecido para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, para revisar a decisão estadual que considerou não haver abusividade na cláusula contratual que previa 180 dias úteis de tolerância para entrega da obra do imóvel adquirido.

Contra essa decisão, a parte recorrente interpõe o presente agravo interno (e-STJ, fls. 367-372), sustentando abusividade da cláusula contratual que previa o prazo de 180 dias úteis de tolerância na entrega da obra. Ademais, defende a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ ao presente feito e argumenta estar demonstrado o dissenso jurisprudencial.

Pleiteia, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou a submissão do presente agravo interno ao Colegiado da Terceira Turma.

Impugnação às fls. 376-378 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 671.215 - DF (2015/0046025-3)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

Com efeito, conforme asseverado na decisão agravada, o Tribunal de origem, com base na interpretação de cláusulas contratuais e no contexto fático-probatório dos autos, considerou não haver abusividade na cláusula contratual que previa a tolerância em até 180 (cento e oitenta) dias úteis de atraso da entrega do imóvel adquirido pelos consumidores, mediante os seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 373-374):

(...)

Pretendem os apelantes que seja declarada a abusividade da cláusula contratual nº 7.1, assim redigida:

"A(s) unidade(s) imobiliária(s) objeto(s) deste contrato será (ão) concluída(s) até a data prevista no item III do preâmbulo, admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis, in dependentemente de qualquer condição e por tempo indeterminado, em caso de atraso nas liberações pela Caixa Econômica Federal dos valores previstos no Cronograma Físico Financeiro da obra, esclarecendo-se que este, cronograma deverá ser aprovado pelo Agente Financeiro."(fl.66).

A pretensão dos apelantes não comporta acolhimento, pois quando as construtoras estabelecem este prazo nos contratos de promessa de compra e venda, **são de pleno conhecimento dos promitentes compradores no ato da negociação**, e serve para abranger os riscos que podem advir da edificação, como greves, falta de insumos e até mesmo aprovação dos órgãos governamentais de licenças que antecedem a liberação da obra para entrega aos adquirentes.

Nem mesmo o prazo de 180 dias pode ser considerado abusivo, ou reduzido, pois imprevisíveis as inúmeras variáveis que o promitente vendedor pode se deparar, tendo a jurisprudência já declarado sua validade: (Sem grifos no original).

Dessa forma, qualquer alteração nesse quadro fático delineado pelas instâncias inferiores demandaria a interpretação das cláusulas do contrato e o inevitável reexame dos fatos e provas, providências inviáveis na via estreita do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Outrossim, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, **a incidência da**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Súmula 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, na alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

Corroborar esse entendimento o seguinte julgado:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. MANUTENÇÃO INDEVIDA DE GRAVAME. QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE.

1. A revisão de indenização por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula n. 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso.

2. Tratando-se de danos morais, é incabível a análise do recurso com base na divergência pretoriana, pois, ainda que haja grande semelhança nas características externas e objetivas, no aspecto subjetivo, os acórdãos são distintos.

3. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp n 794.875/RS, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 3/12/2015, DJe 10/12/2015)

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0046025-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 671.215 / DF**

Números Origem: 00442786320138070001 01740914620138070001 1740914620138070001 20130111740917
20130111740917AGS 442786320138070001

PAUTA: 23/05/2017

JULGADO: 23/05/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOSÉ ADONIS CALLOU DE ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : WELITANIA DE CASTRO BRITO SANTANA
AGRAVANTE : JOAO PAULO PEREIRA DE CARVALHO MARINHO
ADVOGADOS : HEVERTON JOSÉ MAMEDE - DF030527
DEBORA GONCALVES BORGES DA MATTA E OUTRO(S) - DF029568
AGRAVADO : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADO : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) - DF002221A
SOC. de ADV. : AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : WELITANIA DE CASTRO BRITO SANTANA
AGRAVANTE : JOAO PAULO PEREIRA DE CARVALHO MARINHO
ADVOGADOS : HEVERTON JOSÉ MAMEDE - DF030527
DEBORA GONCALVES BORGES DA MATTA E OUTRO(S) - DF029568
AGRAVADO : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADO : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) - DF002221A
SOC. de ADV. : AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.