



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 364.061 - SC (2013/0198868-2)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : ETAPLAN ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO DE CAMPOS LOBO E OUTRO(S)
VIVIANE FERNANDEZ PRUDENCIO DE CAMPOS LOBO
AGRAVADO : THAIS MARTINS VILLALVA DE ALMEIDA E OUTRO
ADVOGADO : OSMAR ELIAS DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. MORA NA ENTREGA DE APARTAMENTO PELA CONSTRUTORA. CERCEAMENTO DE DEFESA. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM. INTERESSE PROCESSUAL. RECONVENÇÃO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. SÚMULA STJ/7. IMPROVIMENTO.

1.- Embora rejeitando os embargos de declaração, o acórdão recorrido examinou, motivadamente, todas as questões pertinentes, logo, não há que se falar em ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil.

2.- A convicção a que chegou o Tribunal *a quo* quanto ao cerceamento de defesa; à ilegitimidade ativa ad causam (Murilo de Almeida); à inexistência de interesse processual; à culpa pelo atraso na entrega do imóvel e ao cabimento da reconvenção em relação ao valor da multa e dos alugueres decorreu da análise do conjunto probatório. O acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte. Incide nesse ponto a Súmula STJ/7.

3.- Agravo Regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrighi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília (DF), 17 de setembro de 2013(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 364.061 - SC (2013/0198868-2)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : ETAPLAN ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO DE CAMPOS LOBO E OUTRO(S)
VIVIANE FERNANDEZ PRUDENCIO DE CAMPOS LOBO
AGRAVADO : THAIS MARTINS VILLALVA DE ALMEIDA E OUTRO
ADVOGADO : OSMAR ELIAS DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

1.- ETAPLAN ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA interpõe agravo interno contra decisão que negou provimento ao Agravo em Recurso Especial, ao entendimento de ausência de ofensa ao art. 535 do CPC e incidência da Súmula STJ/7 (e-STJ fls. 281/289).

2.- Pede a reforma da decisão agravada, sob a alegação de omissão do acórdão recorrido e que deve ser afastada a incidência da Súmula STJ/7.

É o breve relatório.

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 364.061 - SC (2013/0198868-2)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

3.- Não merece prosperar a irresignação.

4.- Embora evidente o esforço da agravante, não trouxe nenhum argumento capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, a qual, frise-se, está absolutamente de acordo com a jurisprudência consolidada desta Corte, devendo, portanto, a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 281/289):

(...)

5.- *Observe-se, de início, que não se viabiliza o especial pela indicada violação do art. 535 do Código de Processo Civil. É que, embora rejeitados os embargos de declaração, verifica-se que a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.*

6.- *Quanto à demais questões suscitadas, verifica-se que para infirmar a conclusão a que chegou o Tribunal de origem seria necessário reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, soberanamente delineados pelas instâncias ordinárias, o que é defeso nesta fase recursal a teor da Súmula 7 do STJ. É o que se extrai dos excertos do voto condutor lançado nestes termos (e-STJ fls. 179):*

Preliminarmente, apela, então, a construtora ré, arguindo nulidade da sentença por cerceamento de defesa.

Observa-se, todavia, que demanda foi instruída a contento, não restando a necessidade de se produzir outras provas senão aquelas já presentes nos autos, de modo que a jurisprudência assim declara a respeito:

Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando a matéria for de direito, ou mesmo de fato, se a prova documental carreada aos autos for suficiente para a formação da convicção do julgador." (AC n. 2005.028067-2, Rel. Des. Carlos Adilson Silva, DJ de 8-10-2009).

Afastada, portando, a mencionada preliminar e tendo em vista,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

como dito acima, que a apelação contém os mesmos argumentos da contestação e da reconvenção, cumpre seja transcrito o respectivo teor da sentença (fls. 18 a 121), com o qual este Relator concorda e, por isso, deverá servir de fundamento para o presente voto:

Com o casamento civil, admite-se que o consorte ocupe o pólo ativo da demanda, juntamente com aquele que celebrou o contrato anteriormente ao casamento.

O levante sobre a falta de interesse fundamenta-se em matéria inaplicável, vez que o processo é de conhecimento e não de execução.

Verifica-se uma desinteligência entre as partes em relação a um compromisso de compra e venda de unidade habitacional, com pagamento do preço em prestações.

Queixa-se a adquirente de atraso na entrega do apartamento, por isso postula ressarcimento dos custos com moradia suportados durante o período da mora da alienante.

Esta entende que, por estar a adquirente inadimplente com as parcelas do contrato, é cabível a retomada do imóvel através da ação reintegratória.

Para o deslinde da controvérsia, mister o conhecimento da data da entrega do apartamento objeto do compromisso de compra e venda.

O documento de fls. 50 dá conta da entrega do bem em maio/1999, sem indicação do dia. Referido termo é impugnado pela adquirente e consorte ao argumento de estar previamente preenchido.

O documento particular cuja firma não é impugnada gera uma presunção de veracidade, elidível por prova idônea em contrário. Em contendo falsidade ideológica, poderia o interessado demonstrar sua inexatidão, facilmente comprovada a posse do imóvel por contratação de energia elétrica, taxa de condomínio etc, não tendo a adquirente carreado qualquer elemento de prova nesse sentido.

Por outro lado, é a mesma, bem como seu consorte, pessoas esclarecidas, não tecnicamente hipossuficientes a tal ponto de assinarem documento com evidente incorreção.

Em circunstâncias assim, dá-se por válido o documento de fls. 50 e fica definida a entrega do imóvel em maio/1999.

A cláusula 18ª do instrumento contratual estabelece que a unidade



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

deverá estar pronta até o último dia do mês de abril de 1998, entendendo-se ser este o termo do prazo para a entrega.

Desponta, portanto, a mora da promitente vendedora de maio/1998 a abril/1999.

Postula a adquirente a aplicação da pena convencional estabelecida pela cláusula 9.2, bem como perdas e danos, com o que se insurge a alienante.

O negócio havido é regulado pelo Código Civil de 1916 e pelo CDC. Embora ausente a disposição do parág. único do art. 416 do atual Código Civil, que estabelece que a cláusula penal é definidora dos prejuízos pela mora ou pela inexecução da obrigação e que indenização suplementar depende de convenção, a questão era assim tratada pelo direito anterior pela doutrina e jurisprudência.

Não prevendo o instrumento a possibilidade de indenização suplementar, os prejuízos pela mora da alienante são indenizados pela pena convencional, apenas.

A sanção pela mora é definida em a cláusula 9.2 do contrato, a estabelecer o montante de 0,5% do preço atualizado da unidade, por mês ou fração do mês de atraso, exigível até a data em que o imóvel tenha habitabilidade.

Para quantificação do encargo, portanto, toma-se o valor da promessa de compra e venda, de R\$28.400,00, consoante cláusula 18.3, que, atualizado até 30/4/1998, importa em R\$30.831,64. fazendo incidir o percentual de 0,5% por mês de atraso. Sendo doze meses de retardo da prestação perfaz a pena 6,0% do valor acima corrigido monetariamente, resultando o valor de R\$1.848,89.

Conquanto a adquirente seja parcialmente sucumbente, tendo decaído de parte do pleito referente à pena convencional e integralmente de sua pretensão indenizatória, desprocede a reconvenção fundado em cobrança indébita.

A jurisprudência firmou entendimento de que a cominação do art. 1.531 do CC/1916 e atual art. 940 só é cabível em caso de má-fé de quem postula o indevido, hipótese que não desponta, tratando-se de divergência quanto à data da entrega do bem e de interpretação contratual.

Não se cogita de malícia da sua parte, de agirem em desacordo evidente com os fatos e regras jurídicas, por isso imerecedores do apenamento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Fica assim definida a ação de responsabilidade civil.

(...)

Depreende-se dos votos conferidos ao julgamento das Apelações Cíveis n. 2008.042795-6 e n. 2008.042796-3 que não ocorreu a aventada preliminar, pois estão presentes os requisitos para o julgamento antecipado da lide, nem a rescisão contratual que compõe a causa de pedir da presente ação reintegratória.

Isso porque, se a promitente compradora, ora apelada, deixou de pagar as parcelas previstas no contrato de compra e venda que firmou com a ré apelante, assim o fez porque esta última não entregou o imóvel na data prevista pelo mesmo contrato.

Nesse sentido, consignou a sentença que (fl. 77):

O descumprimento da obrigação de pagamento é causa para a resolução, ostentando o instrumento cláusula resolutiva expressa (7.3).

Todavia, ao reconhecer-se, nesta ocasião, que também a alienante houve-se mal, retardando a entrega do bem, por isso incidiu na pena contratual e que sua falta é anterior à da adquirente, pertinente é a exceção de contrato não cumprido, que conduz à rejeição do pleito de reintegração de posse.

5.- Pelo exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0198868-2

AgRg no
AREsp 364.061 / SC

Números Origem: 023000508988 02300509020 20080427956 20080427956000200 20080427956000201
23000508988 2300509020 64000036246

EM MESA

JULGADO: 17/09/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ETAPLAN ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO DE CAMPOS LOBO E OUTRO(S)
VIVIANE FERNANDEZ PRUDENCIO DE CAMPOS LOBO
AGRAVADO : THAIS MARTINS VILLALVA DE ALMEIDA E OUTRO
ADVOGADO : OSMAR ELIAS DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ETAPLAN ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO DE CAMPOS LOBO E OUTRO(S)
VIVIANE FERNANDEZ PRUDENCIO DE CAMPOS LOBO
AGRAVADO : THAIS MARTINS VILLALVA DE ALMEIDA E OUTRO
ADVOGADO : OSMAR ELIAS DE OLIVEIRA 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 regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrichi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.