



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 146.869 - RJ (2012/0032177-3)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : **RJZ ENGENHARIA LTDA E OUTRO**
ADVOGADOS : **CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S)**
FLÁVIO ZVEITER E OUTRO(S)
AGRAVADO : **ALEXANDRE LAMEGO CARPENTER FERREIRA E OUTRO**
ADVOGADO : **ILAN CHVEID E OUTRO(S)**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SÚMULAS/STJ 5 E 7. IMPROVIMENTO.

1.- A análise da alegação recursal demandaria à interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, obstado nesta instância, conforme o disposto nas Súmulas/STJ 5 e 7.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

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 e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 18 de dezembro de 2012(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 146.869 - RJ (2012/0032177-3)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : **RJZ ENGENHARIA LTDA E OUTRO**
ADVOGADOS : **CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S)**
 FLÁVIO ZVEITER E OUTRO(S)
AGRAVADO : **ALEXANDRE LAMEGO CARPENTER FERREIRA E OUTRO**
ADVOGADO : **ILAN CHVEID E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

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

1.- RJZ ENGENHARIA LTDA E OUTRO interpõem Agravo Regimental contra decisão que negou provimento ao Agravo, nos termos do artigo 544, § 4º, II, *a*, do Código de Processo Civil.

2.- Pedem a reforma da decisão agravada, sob a alegação de que *"há de ser reexaminada a questão, pois ao contrário do exposto houve claramente demonstrado a violação ao artigo 535, II do CPC, ante o silêncio do Tribunal Local quando provocado a promover a devida integração da controvérsia quanto à legalidade da cobrança de juros durante a obra"* (e-STJ fls. 469).

É o breve relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 146.869 - RJ (2012/0032177-3)

VOTO

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

3.- A irresignação não merece prosperar.

4.- A decisão agravada, ao negar provimento ao Agravo, assim o fez pelos seguintes fundamentos (e-STJ fls. 450/455):

5.- Inicialmente, observa-se que não se viabiliza o Recurso Especial pela indicada violação do artigo 535, inciso I, do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os Embargos de Declaração, verifica-se que a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão dos Agravantes.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte. Nesse sentido:

Processo civil. Embargos de declaração no recurso especial. Ausência de omissões, contradições ou obscuridades. Prestação jurisdicional encerrada.

- A atribuição de efeitos infringentes aos embargos declaratórios é possível em situações excepcionais, em que sanada a omissão, contradição ou obscuridade, a alteração da decisão surja como consequência necessária.

- As questões suscitadas pelos embargantes não constituem pontos omissos, contraditórios ou obscuros do julgado, mas mero inconformismo com os fundamentos adotados pelo acórdão embargado.

- O julgador não pode ser compelido a adentrar todos os matizes jurídicos suscitados pelas partes. Basta-lhe decidir fundamentadamente as questões pertinentes à solução da controvérsia, o que encerra sua prestação jurisdicional, não incorrendo nas hipóteses ensejadoras de violação ao art. 535 do CPC. Embargos de declaração no recurso especial rejeitados.

(EDcl no REsp 770746/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERCEIRA TURMA, DJ 11/12/2006 p. 354)

6.- Verifica-se, ainda, que o conteúdo normativo dos artigos 267, inciso I, 283, 295, 396, 535, inciso I, do Código de Processo Civil; 186, 393, 884 e 927 do Código Civil; e 14, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor, não foi objeto de discussão no Acórdão recorrido e no Acórdão dos Embargos de Declaração, carecendo, portanto, do necessário prequestionamento viabilizador do recurso especial.

É de salientar que não basta à parte discorrer sobre os dispositivos legais que entende afrontados. Não examinada pela instância ordinária a matéria objeto do especial, apesar da interposição de Embargos de Declaração, não servindo de fundamento à conclusão adotada pelo Tribunal local. Desatendido, portanto, o requisito do prequestionamento, nos termos da Súmula 211 desta Corte. Anote-se:

RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VIOLAÇÃO A ARTIGOS DA LEI DE IMPRENSA NÃO RECEPCIONADA PELA CF/88. ADPF Nº 130 DO STF. ART. 535 DO CPC. OFENSA. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. DANO MORAL. QUANTUM. RAZOABILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO.

I. Não se pode alegar violação dos dispositivos da Lei de Imprensa, tendo em vista que o Supremo Tribunal Federal, ao julgar a ADPF nº 130, no dia 30 de abril do ano em voga (Informativo nº 544), decidiu que todo o conjunto dessa lei não foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988.

II. 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.

III. O prequestionamento, entendido como a necessidade de o tema objeto do recurso haver sido examinado pela decisão atacada, constitui exigência inafastável da própria previsão constitucional, ao tratar do recurso especial, impondo-se como um dos principais requisitos ao seu conhecimento. Nos termos das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, não se admite o recurso especial que suscita tema não prequestionado pelo Tribunal de origem.

IV. É possível a intervenção desta Corte para reduzir ou aumentar o valor indenizatório por dano moral apenas nos casos em que o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

quantum arbitrado pelo Acórdão recorrido se mostrar irrisório ou exorbitante, situação que não se faz presente no caso em tela.

Agravos Regimentais improvidos

(AgRg no REsp 1115461/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe 05/05/2010)

7.- Ademais, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ao analisar o conjunto fático-probatório presente nos autos, assim decidiu (e-STJ fls. 310/314):

A decisão monocrática deu adequada solução ao litígio e merece ser adotada na forma regimental, com a redução da multa contratual.

Inicialmente deve ser rejeitado o Agravo Retido de fls. 181/185, onde a Magistrada rejeitou as preliminares suscitadas pela defesa, uma vez que não ocorreu qualquer inépcia da inicial, já que os fatos foram convenientemente articulados na peça vestibular, a ponto de permitir vigorosa defesa em treze laudas.

Não se pode falar em ausência de documento indispensável, eis que os pedidos foram de ressarcimento de dano moral e multa contratual, já que a sentença não condenou a ré em despesas de moradia, pintura e melhorias no imóvel adquirido.

Também deve ser afastada a preliminar de decadência, uma vez que o prazo previsto no art. 26 do CODECON refere-se ao direito de reclamar, o que não abrange a pretensão de reparação pelos danos causados, cujo prazo é de cinco anos na forma do art. 27 do mesmo Diploma.

**MEU VOTO É NO SENTIDO DE REJEITAR O
AGRAVO RETIDO.**

No mais, as partes acordaram a entrega da casa 106, bloco 03, do empreendimento Les Maisons, em fevereiro/08, com cento e oitenta dias de tolerância (cláusula 7.3 – fl. 84), sendo certo que as chaves só foram dadas aos adquirentes em setembro de 08.

Ocorre que, quando da entrega das chaves, os primeiros apelantes não tinham dado cumprimento ao memorial descritivo, pois o elevador só foi instalado em 23/09/09, obrigando os autores a subirem e descerem quatro pavimentos de escada, diariamente, e ficarem expostos ao barulho e poeira das obras, tanto que tapumes e grades foram instalados, como se vê das fotos de fls. 68/74.

Houve evidente descumprimento contratual a justificar a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imposição da multa, prevista na escritura.

Deve valer o disposto nos artigos 40 e 43, inciso II, da Lei nº 4.591/64, pelos quais a incorporadora responde civilmente pela execução da incorporação, “devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a este advierem do fato de se não concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras”.

Eis o teor da citada cláusula 7.3.1.1 da escritura (fl. 84):

“Fica expressamente convencionado que, ressalvada a ocorrência de força maior, se o atraso na entrega das chaves, nas condições definidas na presente escritura, exceder o prazo estabelecido no item anterior, por razões imputáveis à OUTORGANTE, pagará ela ao(s) OUTORGADO(S) indenização mensal, no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) do preço do imóvel, atualizado monetariamente na forma da cláusula quinta supra.”

Ocorre que o valor acabou tornando-se exagerado avista da concessão simultânea da indenização por danos morais, razão pela qual decidiu a Câmara reduzi-la com base no art. 413 do Código Civil, para R\$ 22.000,00, com correção deste acórdão quanto foi arbitrada, mais juros da citação.

Na verdade, a obrigação foi cumprida com a entrega das chaves, embora com defeito na prestação face ao problema dos elevadores.

Quanto ao dano moral, já restou consagrado pela jurisprudência que esses fatos provocam descontrole emocional nas pessoas, gerando aflição e transtornos numa situação que refoge à normalmente suportada pelo homem médio, cabendo a indenização com base no art. 5º, X, da Constituição da República.

A verba de dano moral deve obedecer ao princípio da razoabilidade e a própria responsabilidade das rés, já que a parte autora demonstrou os fatos alegados através dos documentos acostados aos autos.

O valor foi fixado em R\$ 20.000,00 e se encontra dentro do balizamento dos Juizados Especiais, sendo causa típica dessas Cortes, não comportando qualquer incremento ou diminuição. Portanto, confirma-se a sentença, com redução da multa contratual para R\$ 22.000,00, mantidos os danos morais de R\$20.000,00.

MEU VOTO É NO SENTIDO DE DAR PARCIALMENTE PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CURSO E NEGAR PROVIMENTO AO SEGUNDO.

Assim, para infirmar os fundamentos do Acórdão recorrido e acolher a tese sustentada pelos Agravantes seria necessário proceder à interpretação de cláusulas contratuais e ao reexame de provas, o que é vedado nesta instância, a teor das Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça. Acerca do tema, o seguinte precedente:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. IMPROVIMENTO.

1.- A análise da alegação recursal demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, obstado nesta instância, conforme o disposto nas Súmulas/STJ 5 e 7.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp 138.497/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2012, DJe 08/05/2012)

5.- Os Agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, que está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, devendo a decisão ser mantida por seus próprios fundamentos.

6.- Pelo exposto, nega-se provimento ao Agravo Regimental.

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0032177-3

AgRg no
AREsp 146.869 / RJ

Números Origem: 20090012795478 201113714679 2787337620098190001

EM MESA

JULGADO: 18/12/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALEXANDRE LAMEGO CARPENTER FERREIRA E OUTRO
ADVOGADO : ILAN CHVEID E OUTRO(S)
AGRAVANTE : RJZ ENGENHARIA LTDA E OUTRO
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S)
FLÁVIO ZVEITER E OUTRO(S)
AGRAVADO : OS MESMOS

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : RJZ ENGENHARIA LTDA E OUTRO
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA E OUTRO(S)
FLÁVIO ZVEITER E OUTRO(S)
AGRAVADO : ALEXANDRE LAMEGO CARPENTER FERREIRA E OUTRO
ADVOGADO : ILAN CHVEID 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 e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.