



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 979.766 - RJ
(2016/0236862-5)**

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : GILBERTO GOMES DO NASCIMENTO
ADVOGADOS : EDISON DE OLIVEIRA FILHO - RJ067173
GABRIELLE DA SILVA FREITAS - RJ157109
AGRAVADO : CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVADO : MDL REALTY INCORPORADORA S/A
ADVOGADO : MARCÍLIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA E OUTRO(S) - RJ004652

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC DE 1973. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL POR CULPA DA RECORRIDA. DIREITO À INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. MODIFICAÇÃO DAS PREMISSAS ADOTADAS NO ACÓRDÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. Na hipótese em exame, aplica-se o Enunciado nº 2 do Plenário do STJ: *"Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça."*

2. Não se constata a alegada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, não padecendo o acórdão recorrido de omissão, contradição ou obscuridade.

3. O col. Tribunal *a quo* manteve a sentença que concluiu pela ausência de atraso na entrega do imóvel e de descumprimento contratual a viabilizar a fixação de danos morais e a incidência da cláusula penal moratória contratualmente estipulada. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado nesta Corte pela Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 18 de abril de 2017(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 979.766 - RJ
(2016/0236862-5)**

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : GILBERTO GOMES DO NASCIMENTO
ADVOGADOS : EDISON DE OLIVEIRA FILHO - RJ067173
GABRIELLE DA SILVA FREITAS - RJ157109
AGRAVADO : CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVADO : MDL REALTY INCORPORADORA S/A
ADVOGADO : MARCÍLIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA E OUTRO(S) - RJ004652

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por GILBERTO GOMES DO NASCIMENTO contra decisão (e-STJ, fls. 561/565) deste Relator que conheceu do agravo do recorrente para negar provimento ao recurso especial por ausência de negativa da prestação jurisdicional e pela incidência da Súmula 7 do STJ.

Sustenta o agravante, em síntese, negativa da prestação jurisdicional e que a questão poderia ser enfrentada sem esbarrar no óbice da Súmula 7/STJ.

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou contrarrazões.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 979.766 - RJ
(2016/0236862-5)**

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : GILBERTO GOMES DO NASCIMENTO
ADVOGADOS : EDISON DE OLIVEIRA FILHO - RJ067173
GABRIELLE DA SILVA FREITAS - RJ157109
AGRAVADO : CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVADO : MDL REALTY INCORPORADORA S/A
ADVOGADO : MARCÍLIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA E OUTRO(S) - RJ004652

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

A irresignação não merece acolhida.

Na hipótese em exame, aplica-se o Enunciado nº 2 do Plenário do STJ: "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça."

Não se constata a alegada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, não padecendo o acórdão recorrido de omissão, contradição ou obscuridade.

No caso dos autos, o col. Tribunal *a quo* manteve a sentença que concluiu que não teria cabimento a indenização postulada, uma vez que a parte agravada comprovou que o habite-se foi concedido dentro do prazo contratual, e que não ficou caracterizado o alegado descumprimento contratual, de modo a viabilizar a fixação de danos morais e a incidência da cláusula penal moratória contratualmente estipulada. Eis o teor do v. acórdão recorrido:

Tendo o Agravante se utilizado do direito de ver submetida a questão ao Órgão Colegiado, submeto aos meus pares as razões de decidir expendidas na decisão recorrida, nos termos a seguir:

(...)

O demandado comprovou que o habite-se foi concedido em 05/06/2012 (fls. 205/206), ou seja, dentro do prazo contratual para a entrega da unidade.

Somente após a conclusão desta, com a concessão do habite-se é que o adquirente deve pagar o saldo remanescente ou buscar financiamento em qualquer instituição financeira de sua preferência.

Assim, era impossível a concessão do financiamento que o demandante afirmou não ter sido contratado por falha no serviço das rés, justamente porque nenhuma instituição



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

financeira realiza financiamento habitacional sem ter como garantia o próprio imóvel, o qual, somente se presta a esta finalidade, após verificadas as condições de habitabilidade pela Município.

Dessa forma, perfeitamente justificável que a entrega das chaves somente se desse em dezembro de 2012, que foi quando o autor contratou o financiamento e a rés receberam o pagamento que lhes era devido.

(...)

Assim, não caracterizado o alegado descumprimento contratual pela parte apelada, não há que se falar em devolução de valores a qualquer título, de fixação de verba indenizatória por danos morais, nem de incidência da cláusula penal moratória estipulada contratualmente.

Ante o exposto, NEGO SEGUIMENTO ao recurso, nos termos do art. 557, caput, do CPC.

Assim, reexaminada a questão, este Órgão verificou que não há qualquer modificação a ser feita no julgado, não existindo argumento capaz de infirmar a Decisão Monocrática recorrida, razão pela qual entendo que deva ser mantida tal qual lançada.(...)

Ante o exposto, voto no sentido de NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO INOMINADO.

Assim, o acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que, para que haja a possibilidade de a construtora ser condenada ao pagamento de indenização a título de cláusula penal e danos morais, deve ficar demonstrado o descumprimento contratual que acarrete atraso na entrega do imóvel, situação afastada no caso, conforme asseverado na sentença e no acórdão recorrido (fls. 291 e 370, e-STJ).

Sirvam de ilustração os seguintes precedentes:

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO STJ. DANOS MORAIS. SIMPLES ATRASO. AUSÊNCIA.

1. Ação ajuizada em 29/08/2014. Recurso especial interposto em 06/06/2016 e distribuído a este gabinete em 22/09/2016.

2. É possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes quando há atraso na entrega do imóvel pela construtora. Precedentes.

3. Danos morais: ofensa à personalidade. Precedentes. Necessidade de reavaliação da sensibilidade ético-social comum na configuração do dano moral. Inadimplemento contratual não causa, por si, danos morais. Precedentes.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. O atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador.

5. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra **NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/03/2017, DJe de 22/03/2017, grifou-se)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.(...)

2. Concluindo o órgão julgador, após ampla análise do conjunto fático-probatório dos autos, que **o atraso na entrega do imóvel, diante das peculiaridades do caso concreto, ultrapassou o mero dissabor, acarretando danos morais**, não se revela possível modificar esse entendimento na via do recurso especial, tendo em vista o óbice da Súmula 7 do STJ. Precedentes.

3. Os entendimentos do acórdão recorrido quanto à necessidade de indenização por lucros cessantes na hipótese em questão; a possibilidade de cumulação de indenização por lucros cessantes com a **multa de cláusula penal**; e a inaplicabilidade do INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra, estão em conformidade com a jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 881.499/MG, Rel. Ministro **MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe de 04/10/2016, grifou-se)

Nesse contexto, a modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, com a desconstituição de suas premissas, no sentido de imputação da responsabilidade pelo descumprimento contratual nos moldes ora postulados, demandaria o revolvimento de todo o conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado nesta Corte, em face do óbice contido na Súmula 7 do STJ.

A propósito:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. TERMO INICIAL. AUSÊNCIA DE CULPA DO COMPRADOR. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVISÃO DOS ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. MATÉRIA FÁTICA. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. Caso em que o acórdão recorrido solveu a controvérsia assentado na premissa de que, da forma como redigida, a cláusula segunda do contrato de compra e venda de imóvel constitui verdadeira cláusula penal. E, embora o comprador soubesse que a documentação do imóvel



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

estava pendente do "habite-se", não estaria claro nos autos que ele teria assumido o risco, tampouco a possibilidade da demora. A modificação de tais premissas, extraídas de interpretação de cláusula contratual esbarra no óbice do enunciado n. 5 da Súmula deste Tribunal.

(...)

4. Agravo regimental improvido.

(AgRg no AgRg no AREsp 580.181/DF, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/03/2015, DJe de 24/03/2015, grifou-se)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. TRANSAÇÃO NA QUAL ALTERADAS CONDIÇÕES DE ENTREGA E PAGAMENTO. INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL. REEXAME DE PROVA.

1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide (Súmula 7 do STJ).

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 629.298/SP, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 05/05/2015, DJe de 11/05/2015, grifou-se)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. FUNDAMENTO INATACADO. MORA DO COMPRADOR. SÚMULA 283 E 284 DO STF. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.(...)

2. A análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas, impõem reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ e impede o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 874.193/RJ, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 1º/09/2016, DJe de 08/09/2016, grifou-se)

É entendimento da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que "a análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula n. 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o aresto combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram, não em razão de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas, sim, em fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo" (AgRg no AREsp 769.663/DF, Rel. Ministro



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe de 03/02/2016).

Subsistentes, portanto, os fundamentos da decisão agravada, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0236862-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AgInt no AREsp 979.766 / RJ**

Números Origem: 03487226720128190001 201624505529

PAUTA: 18/04/2017

JULGADO: 18/04/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS FONSECA DA SILVA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GILBERTO GOMES DO NASCIMENTO
ADVOGADOS : EDISON DE OLIVEIRA FILHO - RJ067173
 GABRIELLE DA SILVA FREITAS - RJ157109
AGRAVADO : CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVADO : MDL REALTY INCORPORADORA S/A
ADVOGADO : MARCÍLIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA E OUTRO(S) - RJ004652

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GILBERTO GOMES DO NASCIMENTO
ADVOGADOS : EDISON DE OLIVEIRA FILHO - RJ067173
 GABRIELLE DA SILVA FREITAS - RJ157109
AGRAVADO : CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVADO : MDL REALTY INCORPORADORA S/A
ADVOGADO : MARCÍLIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA E OUTRO(S) - RJ004652

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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.