



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.133.721 - MG (2017/0168267-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : HABITARE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS : DANIELA TEIXEIRA FONSECA E OUTRO(S) - MG078013
SEBASTIAO SIDNEY SOARES - MG013418N
FABIANA AGUIAR DIAS - MG120584
AGRAVADO : DAVID FIUZA FIALHO
ADVOGADO : DIOVANA HENRIQUE BASTOS DE SOUZA - MG130513N

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. **1.** OFENSA AO ART. 1.022 DO NCPC (535 DO CPC/1973). NÃO CONFIGURADA. **2.** CARÁTER PROTETÓRIO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO NOVO CPC. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. **3.** ILEGITIMIDADE PASSIVA E PERDA DE OBJETO DA AÇÃO. ANÁLISE DAS PROVAS DOS AUTOS E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. **4.** DEMORA EXCESSIVA CARACTERIZADA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. AFASTAMENTO DA SÚMULA 7/STJ. **5.** VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME PELO STJ. **6.** AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não ficou demonstrada a violação do art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Evidenciado o caráter manifestamente protelatório dos embargos de declaração, aplicável a multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015, não sendo caso de incidência da Súmula 98/STJ. Precedentes.

3. Tendo a Corte estadual concluído pela legitimidade passiva da agravante e pelo afastamento da perda de objeto da ação. Reverter a conclusão do Tribunal local para acolher a pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a análise e interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. No caso, o Tribunal de origem concluiu pela existência de danos morais, tendo em vista o excessivo atraso na entrega do imóvel, estando, assim, em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

5. É evidente a inadequação da via recursal eleita para alegação de ofensa a dispositivo constitucional, pois a matéria é de competência do STF.

6. 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 Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 02 de agosto de 2018 (data do julgamento).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0168267-7 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.133.721 /
MG

Números Origem: 0024131728354 10024131728354008 17283541420138130024

EM MESA

JULGADO: 15/05/2018

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HABITARE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS : DANIELA TEIXEIRA FONSECA E OUTRO(S) - MG078013
SEBASTIAO SIDNEY SOARES - MG013418N
FABIANA AGUIAR DIAS - MG120584
AGRAVADO : DAVID FIUZA FIALHO
ADVOGADO : DIOVANA HENRIQUE BASTOS DE SOUZA - MG130513N

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HABITARE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS : DANIELA TEIXEIRA FONSECA E OUTRO(S) - MG078013
SEBASTIAO SIDNEY SOARES - MG013418N
FABIANA AGUIAR DIAS - MG120584
AGRAVADO : DAVID FIUZA FIALHO
ADVOGADO : DIOVANA HENRIQUE BASTOS DE SOUZA - MG130513N

CERTIDÃO

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

"Retirado de Pauta por indicação do(a) Sr(a). Ministro(a) **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.133.721 - MG (2017/0168267-7)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo interno interposto por Habitare Construtora e Incorporadora S.A. contra decisão monocrática desta relatoria que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento assim ementada (e-STJ, fl. 458):

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. **1.** OFENSA AO ART. 535 DO CPC/1973. NÃO CONFIGURADA. **2.** SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE INDICAÇÃO DO ARTIGO VIOLADO. **3.** PERDA DE OBJETO DA AÇÃO. ANÁLISE DAS PROVAS DOS AUTOS E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE EM RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. **4.** AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Em suas razões, a agravante pretende a reforma da decisão agravada sustentando que toda a matéria objeto do recurso foi devidamente prequestionada, assim como demonstrou a ilegalidade da multa aplicada no julgamento dos embargos de declaração.

Além disso, alega a impossibilidade da condenação ao pagamento por danos morais, bem como apontou de forma clara a ofensa aos arts. 416, 884, 885 e 886 do Código Civil; e 373, I, do Novo Código de Processo Civil.

Pugna ainda pela inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7 do STJ, sob o argumento de que a questão dos autos é puramente de direito.

Por fim, assevera cerceamento de defesa e negativa de prestação jurisdicional no julgado, por ofensa aos arts. 5º, XXXV, LIV e LV, 93, IX, e 125 da CF/1988.

Impugnação apresentada às fls. 472-475 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.133.721 - MG (2017/0168267-7)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, em que pese às alegações deduzidas pela agravante, conforme foi consignado na decisão agravada, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte. Ressalte-se que o julgador não está obrigado a analisar todos os argumentos invocados pela parte, quando tiver encontrado fundamentação suficiente para dirimir integralmente o litígio.

É o que se extrai do seguinte trecho do julgamento dos embargos declaratórios (e-STJ, fl. 391):

(...), examinando o acórdão embargado (ff. 294/302), não se afere obscuridade, contradição, omissão ou mesmo erro material ou de julgamento que justifique a propositura do presente recurso.

A parte embargante, em verdade, não alega a ocorrência de tais vícios na decisão embargada, mas se limita a dizer, em suma, que ela não foi proferida com acerto, eis que teria rejeitado a preliminar de ilegitimidade passiva, bem como de perda do objeto, além de ter arbitrado indenização por danos morais sem que os requisitos necessários para a sua configuração estivesse presentes, a merecer, assim, modificação.

Ora, com respeitosa "venia", no caso, as alegações da parte embargante em nada se aproximam dos termos do art. 535 do CPC/73.

Desse modo, ainda que a solução tenha sido contrária à pretensão da agravante, não se pode negar ter havido, por parte do Tribunal, efetivo enfrentamento e resposta aos pontos controvertidos.

No que toca à multa do art. 1.026, § 2º, do novo Código de Processo Civil, correspondente ao art. 538 do CPC/1973, no julgamento dos embargos de declaração, ainda que afastada a aplicação da Súmula 284/STF, verifica-se que o TJMG estabeleceu que havia mero inconformismo com o que foi decidido, isto é, intento de rediscutir a matéria relativa à ilegitimidade passiva, perda de objeto e da indenização por danos morais, expressamente analisada, constando inclusive da ementa do acórdão recorrido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim, compulsando os autos, percebe-se que os embargos de declaração opostos na origem debatem questão já posta no apelo recursal e devidamente julgada no acórdão então embargado.

Portanto, com razão a Corte estadual ao firmar o intuito protelatório da parte insurgente, que busca a todo custo rediscutir a causa.

Veja-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROTETATÓRIOS. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC/2015. DECISÃO MANTIDA. 1. Evidenciado o o caráter manifestamente protelatório dos embargos de declaração, aplicável a multa inserta no art. 1.026, §2º, do CPC/2015. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1.077.763/MG, Rel. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 14/11/2017, DJe 22/11/2017)

Nesse diapasão, melhor sorte não socorre à recorrente no que toca à exclusão da multa do art. 1.026, § 2º, do novo Código de Processo Civil, a qual fica mantida.

O acórdão, no ponto, encontra-se em sintonia com a jurisprudência desta Corte, ocasionando a aplicação da Súmula 83/STJ.

Ademais, o Tribunal de Justiça, soberano no exame do acervo fático-probatório dos autos concluiu pela legitimidade passiva da ora agravante e afastou a alegação de perda superveniente do objeto, ao entender pela sua responsabilidade no contrato firmado entre as partes, assim asseverando (e-STJ, fls. 358-359):

Muito embora não seja a parte ré mais responsável pela construção do empreendimento cuja unidade autônoma foi adquirida pelo autor, tendo em vista que na Assembléia Geral do Condomínio de Obras do Empreendimento "Edifício Castel", realizada no dia 09/09/2013 (f. 121) a ré foi afastada da incorporação da construção do referido empreendimento, em razão de seu inadimplemento, sendo substituída pelo Condomínio, tal fato não se mostra suficiente para afastar o contrato de promessa de compra e venda que foi celebrado diretamente com a Habitare, no qual o autor, inclusive, realizou o pagamento de parte do preço à Construtora.
(...).

Não fosse isso, a referida ata de Assembléia é possível extrair que a parte autora, ora apelada, não anuiu com a retirada/destituição da parte ré, ora apelante. Vale dizer, o apartamento nº 104 objeto do contrato em exame, não foi objeto da negociação ocorrida entre os demais condôminos e a requerida. Não se verifica, portanto, consentimento da parte autora (fl. 121/128).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Dessa feita, com a devida "venia, não se pode admitir a quitação outorgada pelos demais adquirentes se estenda à parte autora, não havendo, assim, que se falar em perda superveniente do objeto.

Desse modo, atacar a referida conclusão, no sentido de reconhecer a perda do objeto e sua ilegitimidade, implicaria novo exame das cláusulas do contrato e do conjunto fático-probatório dos autos, o que é obstado em recurso especial, ante o disposto nos enunciados n.º 5 e 7 das Súmulas do STJ.

No que tange à caracterização dos danos morais, não se desconhece que a moderna jurisprudência desta Corte Superior possui entendimento pela sua ausência em caso de simples atraso na entrega de imóvel adquirido pelo promitente comprador. Todavia, o caso dos autos não se enquadra no conceito de mero descumprimento contratual, porquanto a demora na disponibilização do bem, com efetivas condições de uso, transcorreu por longo período de tempo. Isso porque consta do acórdão recorrido que o imóvel deveria ter sido entregue em 30/12/2012, sendo que havia previsão de um prazo de tolerância de mais 120 (cento e vinte) dias, porém em setembro de 2013, a obra ainda estava em estágio inicial (e-STJ, fl. 363). Esse excessivo lapso de tempo é capaz sim de causar danos morais, afastando qualquer entendimento no sentido de se tratar de mero dissabor.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. ATRASO. INDENIZAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. POSSE. IMÓVEL. PREVISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. No caso concreto, a comprovação, pela Corte de origem, de atraso de mais de 2 (dois) anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização.
3. A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel.
4. Rever os argumentos trazidos no recurso especial quanto à possibilidade de cobrança das despesas de condomínio com base no contrato firmado demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos e cláusula contratual, o que encontra óbice nas Súmulas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

nºs 5 e 7/STJ.

5. É inviável a análise de matéria alegada apenas nas razões do regimental por se tratar de evidente inovação recursal.

6. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/3/2018, DJe 22/3/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL VERIFICADO NO CASO CONCRETO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. No que tange ao dano moral, é entendimento desta Corte que, havendo descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, pode ser cabível a condenação em danos morais, de acordo com as peculiaridades do caso concreto. Precedentes.

2. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem concluiu que os danos morais estão configurados, tendo em vista o atraso de mais de três anos na entrega do imóvel. A alteração das premissas firmadas no aresto recorrido exige o reexame de matéria fático-probatória dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1.680.450/SE, Rel. Ministro **LÁZARO GUIMARÃES**, DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/02/2018, DJe 14/02/2018)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame dos fatos que informaram a causa, vedado em recurso especial.

3. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice, para possibilitar a revisão. Na hipótese em exame, o valor estabelecido pelo Tribunal de origem não se mostra excessivo, a justificar a reavaliação, na instância especial, da verba indenizatória fixada.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1.692.126/SP, Rel. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 19/12/2017)

Por fim, quanto à dita ofensa aos arts. 5º, 93 e 125 da Constituição Federal, cabe salientar que a competência desta Corte restringe-se à interpretação e uniformização



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do direito infraconstitucional federal, não lhe sendo cabível o exame de eventual violação de dispositivos e princípios constitucionais, sob pena de usurpação da competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102 da Constituição Federal.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0168267-7

AgInt no
AREsp 1.133.721 /
MG

Números Origem: 0024131728354 10024131728354008 17283541420138130024

PAUTA: 02/08/2018

JULGADO: 02/08/2018

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HABITARE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS : DANIELA TEIXEIRA FONSECA E OUTRO(S) - MG078013
SEBASTIAO SIDNEY SOARES - MG013418N
FABIANA AGUIAR DIAS - MG120584
AGRAVADO : DAVID FIUZA FIALHO
ADVOGADO : DIOVANA HENRIQUE BASTOS DE SOUZA - MG130513N

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HABITARE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS : DANIELA TEIXEIRA FONSECA E OUTRO(S) - MG078013
SEBASTIAO SIDNEY SOARES - MG013418N
FABIANA AGUIAR DIAS - MG120584
AGRAVADO : DAVID FIUZA FIALHO
ADVOGADO : DIOVANA HENRIQUE BASTOS DE SOUZA - MG130513N

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 Sr. Ministro Relator.

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