



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2106119 - RJ (2022/0105587-8)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : BRUNO DEL RASO LARA ALVARADO
ADVOGADOS : SÉRGIO PIMENTEL BORGES DA CUNHA - RJ096391
MÁRIO EDUARDO MACÊDO MOURA NETO - RJ187318
ISADORA GRUMBT NAJJAR - RJ198551

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RELAÇÃO DE CONSUMO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO CONFIGURADA. CLÁUSULA PENAL PREVISTA NO CONTRATO APLICADA EM FAVOR DO COMPRADOR. SÚMULA 568 DO STJ. PRECEDENTES. REVISÃO DO PERCENTUAL PREVISTO NO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, é possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente-vendedor, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel. Precedentes. Súmula 568 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/03/2023 a 03/04/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 03 de abril de 2023.

MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.106.119 - RJ (2022/0105587-8)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por JOÃO FORTES CONSTRUTORA LTDA. em face da decisão, de minha lavra, que negou provimento ao recurso especial em virtude da ausência de negativa da prestação jurisdicional e do óbice das Súmulas 7 e 568 do STJ (e-STJ, fls. 1.188/1.191).

Nas razões do presente recurso, a agravante afirma a violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil/2015 em virtude da omissão do Tribunal de origem quanto à necessidade de redução do percentual da cláusula penal.

Aduz que, no que se refere à ofensa ao art. 413 do Código Civil, não incide o óbice da Súmula 7 do STJ, sendo possível a revisão do percentual previsto no contrato para 0,5% nos termos do julgamento do Tema 971.

Alega que o acórdão proferido pelo Tribunal de origem está em confronto com a tese firmada no julgamento do recurso representativo da controvérsia, devendo ser afastado o óbice da Súmula 568 do STJ.

Requer a reconsideração da decisão agravada ou o julgamento do agravo interno pela Turma.

Intimado, o agravado apresentou impugnação (e-STJ, fls. 1.211/1.218).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.106.119 - RJ (2022/0105587-8)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : BRUNO DEL RASO LARA ALVARADO
ADVOGADOS : SÉRGIO PIMENTEL BORGES DA CUNHA - RJ096391
MÁRIO EDUARDO MACÊDO MOURA NETO - RJ187318
ISADORA GRUMBT NAJJAR - RJ198551

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RELAÇÃO DE CONSUMO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO CONFIGURADA. CLÁUSULA PENAL PREVISTA NO CONTRATO APLICADA EM FAVOR DO COMPRADOR. SÚMULA 568 DO STJ. PRECEDENTES. REVISÃO DO PERCENTUAL PREVISTO NO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, é possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente-vendedor, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel. Precedentes. Súmula 568 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O presente recurso não merece prosperar.

Cumprе reproduzir a decisão agravada, que segue mantida por seus próprios fundamentos:

Trata-se de agravo interposto por JOÃO FORTES CONSTRUTORA LTDA. contra decisão que negou seguimento a recurso especial manejado em face de acórdão assim ementado (fls. 989/990):

Apelação Cível. Relação de consumo. Compra e venda de imóvel integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida. Atraso na entrega das chaves. Ação de obrigação de fazer c/c indenizatória por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Apelação da parte ré.

1. Preliminar de ilegitimidade passiva ad causam arguida pela ré que deve ser rejeitada. Documentos nos autos demonstram que a apelante desenvolve o negócio, eis que resolve as questões atreladas ao empreendimento imobiliário.
2. Imóvel que deveria ter sido entregue até julho de 2012, já contabilizado o prazo de tolerância, mas o autor somente foi imitado na posse do bem, em 02/08/2016. As questões aduzidas pela parte ré para afastar sua responsabilidade constituem fortuito interno inerentes ao risco do empreendimento imobiliário. Ausência de excludente de ilicitude. Caracterizada a falha na prestação do serviço.
3. No que se refere à cláusula penal compensatória estipulada no contrato (cláusula 4.4.3, à fl. 35), esta deve ser aplicada conforme acordado entre as partes, a partir de agosto de 2012.
4. Inadimplemento contratual que não enseja indenização por danos morais. Ausência de lesão a direito da personalidade da parte autora. Precedente desta Câmara.
5. Mantida a sucumbência recíproca. Honorários advocatícios que devem obedecer aos critérios do § 2º, do art. 85 do CPC.
6. Honorários advocatícios fixados, em favor da parte autora, sobre a condenação; e arbitrados, em favor da parte ré, sobre o valor da causa.
7. Sem honorários recursais. Parcial provimento ao recurso da parte ré para excluir a indenização por dano moral e adequar os

honorários de sucumbência ao § 2º, do art. 85 do CPC

Opostos embargos de declaração, foram parcialmente acolhidos, apenas para correção de erro material.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação dos arts. 489 e 1.022, ambos do Código de Processo Civil/2015, sustentando a omissão do Tribunal de origem quanto ao pedido de redução da cláusula penal.

Afirma a negativa de vigência do art. 413 do Código Civil e a impossibilidade de manutenção da multa contratual no percentual de 1% ao mês sobre o valor do imóvel, uma vez que configura penalidade extremamente excessiva.

Contrarrazões apresentadas.

O recurso especial não foi admitido em virtude da ausência de negativa de prestação jurisdicional e do óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Neste agravo, a agravante impugnou os fundamentos da decisão agravada.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Presentes os pressupostos de admissibilidade e ultrapassado o limite do conhecimento do presente recurso, verifico que esse não merece provimento, senão vejamos.

No que se refere à preliminar de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, não há falar em omissão no acórdão, mas apenas julgamento contrário aos interesses da recorrente, o que não autoriza, por si só, o acolhimento de embargos de declaração, nem sua rejeição importa em violação à sua norma de regência.

Isso porque, ao solucionar a controvérsia, o Tribunal de origem consignou no acórdão do julgamento dos embargos de declaração que "no acórdão, restou clara a aplicação da cláusula penal, a partir de agosto de 2012, durante o período de mora, conforme prevê o contrato". Confira-se:

Registre-se que, no acórdão, restou clara a aplicação da cláusula penal, a partir de agosto de 2012, durante o período de mora, conforme prevê o contrato. Confira-se:

"No que se refere à cláusula penal compensatória estipulada no contrato (cláusula 4.4.3, à fl. 35), esta deve ser aplicada conforme contratado entre as partes, a partir de agosto de 2012".

Assim, inexistente vício passível de correção. O só fato de não aderir às teses esposadas pela recorrente em seu apelo não equivale, por óbvio, a tornar omissa a decisão [...] (fl. 1.026).

Assim, apesar da rejeição dos embargos de declaração, não há como ser reconhecida a violação do art. 1.022 do CPC/15, porque não se exige do julgador a análise de todos os argumentos das partes, para fins de convencimento e julgamento. Para tanto, basta o pronunciamento fundamentado acerca dos fatos controvertidos, o que se observa no presente caso, em que os motivos da decisão encontram-se objetivamente fixados nas razões do acórdão recorrido. Nesse sentido: EDcl no AgRg nos EREsp 1.483.155/BA, Rel. Ministro Og Fernandes, Corte Especial, DJe 3/8/2016.

No mérito, como acima destacado, o Tribunal de origem determinou a incidência da cláusula penal, nos termos do contrato firmado entre as partes.

Ressalto que o Tema 970, firmado no STJ pelo rito dos julgamento dos recursos representativos da controvérsia, não determinou a incidência do percentual de 0,5% para a cláusula penal, como alegado no presente recurso, mas apenas reconheceu que era não era possível a cumulação desta com o pagamento de lucros cessantes.

Quanto ao mais, no julgamento do Tema 971, a Segunda Seção desta Corte firmou o entendimento de que, "no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor".

Confira-se a ementa do referido precedente:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL.

1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo

inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

2. No caso concreto, recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.614.721/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019.)

Por esse motivo, forçoso reconhecer que os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido estão em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, pois no caso dos autos o Tribunal de origem determinou a incidência da cláusula penal, nos termos do contrato firmado entre as partes.

Quanto ao mais, rever as conclusões do Tribunal de origem demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta fase de recurso.

Dessa forma, incidem sobre o tema, os óbices das Súmulas 7 e 568 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal.

Intimem-se

Como se vê, constou na decisão agravada que as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, no sentido de que a cláusula penal compensatória estipulada no contrato (cláusula 4.4.3, à fl. 35) deveria ser aplicada conforme contratado entre as partes, motivo pelo qual deve ser afastada a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que não há falar em omissão no acórdão, mas apenas julgamento contrário aos interesses da agravante.

Quanto ao mais, o pedido de adequação do percentual da cláusula penal compensatória para 0,5% também não merece prosperar.

Nos termos da jurisprudência desta Corte, é possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente-vendedor, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. 1.
NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO

EVIDENCIADA. 2. CLAÚSULA PENAL MORATÓRIA. APLICADO O PERCENTUAL PREVISTO EM CONTRATO. REVISÃO DOS ENTENDIMENTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria controvertida foi devidamente enfrentada pelo colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, com enfoque suficiente a autorizar o conhecimento do recurso especial, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional.

2. Considerando que o acórdão recorrido foi decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

2.1. Tendo o Tribunal de origem consignado que houve, tão somente, a aplicação de cláusula prevista no contrato celebrado entre as partes quanto ao percentual da multa moratória (2% sobre o valor do imóvel por mês de atraso na entrega), a revisão de tal entendimento não está ao alcance desta Corte, por demandar o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, providências vedadas nesta instância especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.076.405/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ.

1. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. Rever a conclusão do Tribunal de origem quanto à inexistência de fato de terceiro apto a afastar a responsabilidade da recorrente, bem assim quanto aos elementos ensejadores do dever de indenizar por danos morais, exigiria a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

3. É possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente-vendedor, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, entende-se por decisão extra petita aquela em que o julgador, ao apreciar o pedido, decide de forma diferente do postulado pelo autor na peça inicial. No entanto, o pedido da parte não corresponde apenas ao que foi requerido ao final da petição inicial, mas aquele que se extrai da interpretação lógico-sistemática da inicial como um todo.

Precedentes.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.077.259/BA, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022.)

No caso dos autos, forçoso reconhecer que o Tribunal de origem, em virtude do atraso na entrega do imóvel, admitiu a inversão da cláusula penal prevista no contrato, não sendo possível a revisão do percentual contratado.

Incide quanto ao tema o óbice das Súmulas 7 e 568 do STJ.

Assim, não trazendo a parte agravante nenhum fundamento capaz de desconstituir a decisão ora agravada, deve ela ser mantida por seus próprios fundamentos.

Em face no exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.106.119 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0105587-8

Número de Origem:

01247342720148190002 1247342720148190002 202224501240

Sessão Virtual de 28/03/2023 a 03/04/2023

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861

THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : BRUNO DEL RASO LARA ALVARADO

ADVOGADOS : SÉRGIO PIMENTEL BORGES DA CUNHA - RJ096391

MÁRIO EDUARDO MACÊDO MOURA NETO - RJ187318

ISADORA GRUMBT NAJJAR - RJ198551

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861

THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : BRUNO DEL RASO LARA ALVARADO
ADVOGADOS : SÉRGIO PIMENTEL BORGES DA CUNHA - RJ096391
MÁRIO EDUARDO MACÊDO MOURA NETO - RJ187318
ISADORA GRUMBT NAJJAR - RJ198551

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/03/2023 a 03/04/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 04 de abril de 2023