



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 900.282 - AM (2016/0093307-3)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
GUILHERME CARVALHO MELO - AM011086
AGRAVADO : JEAN WAKIM HANNA WAKIM FILHO
ADVOGADOS : JEAN WAKIM HANNA WAKIM FILHO (EM CAUSA PRÓPRIA) - AM005181
LUIZ GUSTAVO CARDOSO MAIA - AM006971

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. OBRA. ENTREGA. ATRASO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. TAXAS CONDOMINIAIS. DANOS MORAIS E MATERIAIS. MULTA CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. SÚMULA Nº 83/STJ. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283/STF. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
3. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte, tem incidência a Súmula nº 83/STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.
4. Não se admite recurso especial quando a decisão recorrida assenta-se em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles. Inteligência da Súmula nº 283/STF.
5. É inadmissível o recurso especial quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia posta. Incidência da Súmula nº 284/STF, por analogia.
6. O mero inconformismo com a decisão agravada não enseja a necessária imposição da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 quando não configurada a manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso por decisão unânime do colegiado.
7. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 22 de março de 2018(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 900.282 - AM (2016/0093307-3)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. contra a decisão (e-STJ fls. 549-597) que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Nas razões do presente recurso (e-STJ fls. 540-545), a agravante argumenta não pretender o revolvimento do acervo fático-probatório, mas apenas a reavaliação de prova e de dados admitidos e delineados na decisão recorrida, devendo ser conhecido o recurso.

Salienta que o tribunal de origem decidiu em dissonância com a jurisprudência desta Corte Superior, não sendo aplicável a Súmula nº 83/STJ, pois a inexistência de previsão contratual de multa e juros moratórios para o caso de não cumprimento do contrato pela recorrente não enseja sua imposição judicial, visto que eventual indenização por atraso na entrega do imóvel só seria possível por meio da inserção de cláusula penal no contrato firmado.

Aduz ter atacado todos os fundamentos da decisão recorrida, não sendo possível aplicar à espécie o óbice da Súmula nº 283/STF, em virtude de ter rebatido a tese de culpa exclusiva ao asseverar que o imóvel somente não foi entregue por responsabilidade do próprio recorrido, caracterizando exceção do contrato não cumprido.

Por fim, quanto à tese de culpa exclusiva pelo descumprimento contratual, assevera não incidir a Súmula nº 284/STF por inexistir deficiência na fundamentação do recurso, de modo que pugna por seu provimento.

Contraminuta (e-STJ, fls. 599-604) em que a parte agravada requer o não provimento do agravo, a manutenção da decisão atacada e a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do Código de Processo Civil de 2015.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 900.282 - AM (2016/0093307-3)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

A irresignação não merece prosperar.

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Os argumentos expendidos nas razões do agravo são insuficientes para autorizar a reforma da decisão atacada.

Preliminarmente, quanto à exceção do contrato não cumprido, o tribunal de origem concluiu que o atraso na entrega do imóvel ocorreu por culpa exclusiva da recorrente, pois a própria construtora informou que não poderia cumprir o contrato, de forma a extrapolar o prazo de tolerância contratual, como de fato ocorreu, o que afasta a alegação de violação do artigo 476 do Código Civil, conforme se extrai da seguinte transcrição do voto condutor do acórdão:

"(...)

Assim entendo, pelo fato de que sua conduta decorreu unicamente do inadimplemento da própria Apelante, pois ao informar em setembro de 2011 que o empreendimento somente seria entregue em abril de 2012, extrapolando o prazo de tolerância que encerrar-se-ia em março/2012, deu azo ao Apelado para sustar o pagamento da parcela única prevista para o dia 10.10.2011 até que as obras fossem concluídas" (fl. 303, e-STJ).

Da análise das razões recursais, observa-se que não foi apresentada argumentação suficiente para impugnar a fundamentação do acórdão recorrido, atraindo a incidência da Súmula nº 283/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles"*, aplicada por analogia.

No que concerne à condenação a título de dano moral, a Corte de origem decidiu ser *"plausível a condenação da Apelante ao pagamento dos danos morais como estabelecido pelo Juízo de origem, tendo em vista os inúmeros infortúnios e contratemplos a que foi submetido o consumidor diante do atraso na entrega do imóvel"*, mantendo a condenação fixada em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) (fl. 310, e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Importante considerar que restou assentado na sentença que,

"(...)

Quanto ao dano moral, consigno que a mera mora ou inadimplemento contratual por si só não o induz. Ocorre que no caso dos autos a ré adotou comportamento que incutiu no autor falsa expectativa de que o imóvel seria entregue na data contratada, levando este a realizar planos (como agendamento de seu casamento e planejamento familiar) que foram parcialmente desfeitos em razão das cartas enviadas informando que o cronograma de entrega fora alterado (a entrega só concretizou aproximadamente um ano depois)" (fl. 240, e-STJ).

Dessa maneira, uma vez configurada a prática de ato ilícito que ultrapassou o mero descumprimento contratual, não cabe ao Superior Tribunal de Justiça reexaminar as premissas de fato que levaram a Corte de origem a tal conclusão, sob pena de usurpar a competência das instâncias ordinárias, a quem compete amplo juízo de cognição da lide.

Com razão, acolher a pretensão recursal implicaria reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ: *"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"*.

Ademais, no tocante ao valor da condenação, a partir de peculiaridades próprias do caso, decidiu-se que o valor fixado atenderia os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, o que não comporta revisão nesta via recursal, conforme óbice da Súmula nº 7/STJ.

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 2. INDENIZAÇÃO. R\$ 12.000,00. REDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. VALOR FIXADO DE ACORDO COM OS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1. 'É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.' (Súmula n. 283/STF).

2. Na hipótese, as recorrentes, em suas razões de recurso especial, alegaram a inexistência dos danos pelo evidente caso fortuito externo, sem impugnar o fundamento do Tribunal local que considerou o dano in re ipsa. Ademais, não apontaram nas razões do recurso especial em que consistiria o caso fortuito a ensejar o atraso na obra.

3. O valor da indenização por danos morais, no caso em exame, arbitrado em R\$ 12.000,00 (doze mil reais), considerada a peculiaridade do caso em questão, qual seja, atraso injustificado na entrega da obra - pelo período de agosto de 2011 a janeiro de 2012 -, não se mostra desarrazoado ante os patamares estabelecidos por esta Corte Superior, estando em perfeita consonância com os princípios da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

razoabilidade e proporcionalidade. Não é cabível, portanto, a intervenção do STJ no tocante ao valor fixado nas instâncias ordinárias.

4. *Agravo regimental improvido.*" (AgRg no AREsp 726.777/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 8/10/2015).

Quanto à inversão da multa moratória em favor do recorrido, o tribunal de origem entendeu que *"o fato de não haver no contrato multa em favor do consumidor demonstra, de maneira hialina, o desequilíbrio e abuso contratual por parte do fornecedor, como bem anotou o Juízo de origem"* (fl. 310, e-STJ).

Diametralmente oposto ao argumento da ora agravante, tal entendimento apresenta-se em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes, consoante se colhe dos seguintes precedentes:

"RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROPRIETÁRIO PERMUTANTE. LEGITIMIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PROVA. ÔNUS. RÉU. EXCESSO DE CHUVAS. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS.

1. *Os recursos especiais têm origem em ação de indenização por perdas e danos decorrentes de atraso na conclusão de obra objeto de contrato de compromisso de compra e venda para fins de aquisição de unidades imobiliárias em empreendimento comercial.*

2. *O proprietário permutante do terreno não responde pelos atos de incorporação quando se limita à mera alienação do terreno para a incorporadora sem participar de nenhum ato tendente à comercialização ou construção do empreendimento.*

3. *Na espécie, as instâncias de cognição plena, à luz da prova dos autos, e analisando os contratos celebrados entre as partes, concluíram que a alienante permutante do terreno figurou nos contratos de promessa de compra e venda ora na condição de 'vendedora' ora na condição de credora hipotecária, transmitindo para o adquirente/consumidor a ideia de solidariedade na efetivação do empreendimento, de forma que não pode ser reconhecida a sua ilegitimidade passiva.*

4. *A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes.*

(...)

10. *Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos.*" (REsp 1.536.354/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 20/6/2016 - grifou-se).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA (VENDEDOR). DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DO USO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO, A TÍTULO DE SUCUMBÊNCIA, DE LAUDO CONFECCIONADO EXTRAJUDICIALMENTE PELA PARTE VENCEDORA. DESCABIMENTO. EXEGESE DOS ARTS. 19 E 20 DO CPC. INVERSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVIA MULTA EXCLUSIVAMENTE EM BENEFÍCIO DO FORNECEDOR, PARA A HIPÓTESE DE MORA OU INADIMPLENTO DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE.

1. Apesar de a rescisão contratual ter ocorrido por culpa da construtora (fornecedor), é devido o pagamento de aluguéis, pelo adquirente (consumidor), em razão do tempo em que este ocupou o imóvel. O pagamento da verba consubstancia simples retribuição pelo usufruto do imóvel durante determinado interregno temporal, rubrica que não se relaciona diretamente com danos decorrentes do rompimento da avença, mas com a utilização de bem alheio. Daí por que se mostra desimportante indagar quem deu causa à rescisão do contrato, se o suporte jurídico da condenação é a vedação do enriquecimento sem causa. Precedentes.

2. Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. Assim, mantém-se a condenação do fornecedor - construtor de imóveis - em restituir integralmente as parcelas pagas pelo consumidor, acrescidas de multa de 2% (art. 52, § 1º, CDC), abatidos os aluguéis devidos, em vista de ter sido aquele, o fornecedor, quem deu causa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel.

(...)

5. Recurso especial parcialmente provido." (REsp 955.134/SC, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 29/8/2012 - grifou-se).

"RECURSO ESPECIAL - CONTRATO BILATERAL, ONEROSO E COMUTATIVO - CLÁUSULA PENAL - EFEITOS PERANTE TODOS OS CONTRATANTES - REDIMENSIONAMENTO DO QUANTUM DEBEATOR - NECESSIDADE - RECURSO PROVIDO.

1. A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes.

2. A cláusula penal não pode ultrapassar o conteúdo econômico da obrigação principal, cabendo ao magistrado, quando ela se tornar exorbitante, adequar o quantum debeatur.

3. Recurso provido." (REsp 1.119.740/RJ, Rel. Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, DJe 13/10/2011 - grifou-se).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim, incide na espécie a Súmula nº 83/STJ, segundo a qual *"Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida"*.

No que tange à responsabilidade pelo pagamento de quotas condominiais e IPTU, o acórdão recorrido também se apresenta em conformidade com a orientação desta Corte, consolidada no sentido de que

"(...) somente quando já tenha recebido as chaves e passado a ter assim a disponibilidade da posse, do uso e do gozo da coisa, é que se reconhece legitimidade passiva ao promitente comprador de unidade autônoma quanto às obrigações respeitantes aos encargos condominiais, ainda que não tenha havido o registro do contrato de promessa de compra e venda" (REsp 660.229/SP, Quarta Turma, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, DJ 14/3/2005).

Quanto ao argumento da legalidade da atualização do saldo devedor, sob o enfoque da necessidade de se manter o equilíbrio econômico financeiro do negócio jurídico firmado entre as partes, a recorrente indica a necessidade de preservar o valor da moeda com a aplicação do Índice Nacional de Custo de Construção -INCC- à variação do custo da construção civil enquanto não concluída a obra.

Entretanto, uma vez firmada a conclusão acerca da culpa exclusiva da insurgente pelo descumprimento contratual e havendo somente alegação genérica, sem especificação da tese indicando em que medida o acórdão recorrido teria afrontado a legislação federal, aplica-se, por analogia, o óbice da Súmula nº 284/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia"*.

Por fim, relativamente ao pedido de aplicação de multa feito na impugnação, a Segunda Seção já decidiu que a incidência da referida penalidade não é automática por não se tratar de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO CONHECIDO APENAS NO CAPÍTULO IMPUGNADO DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 1.021, § 1º, DO CPC/2015. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA APRECIADOS À LUZ DO CPC/73. ACÓRDÃO EMBARGADO QUE NÃO CONHECEU DO RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. PARADIGMAS QUE EXAMINARAM O MÉRITO DA DEMANDA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, IMPROVIDO.

1. Nos termos do art. 1.021, § 1º, do CPC/2015, merece ser conhecido o agravo interno tão somente em relação aos capítulos impugnados da decisão agravada.

2. Não fica caracterizada a divergência jurisprudencial entre acórdão que aplica



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

regra técnica de conhecimento e outro que decide o mérito da controvérsia.

3. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não ocorreu na hipótese examinada.

4. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, improvido"

(AglInt nos EREsp 1.120.356/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, DJe de 29/08/2016).

No caso concreto, não se vislumbra intenção abusiva ou protelatória na interposição de recurso previsto pela lei, necessário, inclusive, para esgotar esta instância, requisito indispensável à interposição de eventual recurso extraordinário.

Incabível, assim, a condenação da agravante ao pagamento de multa por litigância de má-fé, haja vista que interpôs recurso legalmente previsto no ordenamento jurídico, sem abusar do direito de recorrer, o que não demonstra afronta ou descaso com o Poder Judiciário.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0093307-3

AgInt no
AREsp 900.282 / AM

Números Origem: 00011601920168040000 00033395720158040000 06308850620138040001
11601920168040000 33395720158040000 6308850620138040001

PAUTA: 22/03/2018

JULGADO: 22/03/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ODIM BRANDÃO FERREIRA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
GUILHERME CARVALHO MELO - AM011086
AGRAVADO : JEAN WAKIM HANNA WAKIM FILHO
ADVOGADOS : JEAN WAKIM HANNA WAKIM FILHO (EM CAUSA PRÓPRIA) -
AM005181
LUIZ GUSTAVO CARDOSO MAIA - AM006971

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
GUILHERME CARVALHO MELO - AM011086
AGRAVADO : JEAN WAKIM HANNA WAKIM FILHO
ADVOGADOS : JEAN WAKIM HANNA WAKIM FILHO (EM CAUSA PRÓPRIA) -
AM005181
LUIZ GUSTAVO CARDOSO MAIA - AM006971

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 Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.