

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 970022 - MG
(2016/0220219-4)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : INPAR PROJETO RESIDENCIAL NOVA LIMA SPE
LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA -
MG108112
FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA E OUTRO(S)
- MG109730
AGRAVADO : LUIS ANTONIO DE ARAUJO BOUDENS
AGRAVADO : CRISTINA BUENO CAMATTA
ADVOGADO : VIVIANE TOMPE SOUZA MAYRINK - MG079500

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE OFENSA AO ART. 489 DO CPC/2015. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELA DECISÃO RECORRIDA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. COMPROVAÇÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. INDENIZAÇÃO DEVIDA. PRESUNÇÃO DOS PREJUÍZOS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO DO VALOR DO ENCARGO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 489 do CPC/2015 quando a decisão recorrida pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
3. A Corte local, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato, concluiu pela ausência de comprovação de caso fortuito ou força maior no prazo negocial, motivo por que caracterizou a mora da empresa. Dessa forma, é inviável alterar tal conclusão em recurso especial, ante o óbice das referidas súmulas.
4. "No caso de atraso na entrega das chaves, é devido o pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador, face a privação na utilização do bem" (AgInt no AREsp n. 976.907/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe

1º/8/2017). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

5. O Tribunal de origem fixou o valor devido a título de lucros cessantes com base nos fatos e nas provas constantes dos autos, de modo que alterar o montante arbitrado demandaria o reexame desses elementos, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

6. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do Recurso Especial representativo da controvérsia n. 1.614.721/DF, ocorrido em 22/5/2019, de Relatoria do Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO, concluiu que, "prevendo o contrato a incidência de multa para o caso de inadimplemento por parte do consumidor, a mesma multa deverá ser considerada para o arbitramento da indenização devida pelo fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento absoluto", o que ocorreu. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

7. No caso concreto, a Justiça local 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.

8. Segundo a jurisprudência do STJ, "os óbices das Súmulas 83 e 7 do STJ impedem o exame do recurso especial interposto tanto pela alínea a quanto pela c"(AgInt no AREsp n. 1.367.809/RS, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe 21/3/2019).

9. 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, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de setembro de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 970.022 - MG (2016/0220219-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : INPAR PROJETO RESIDENCIAL NOVA LIMA SPE LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA E OUTRO(S) - MG109730
AGRAVADO : LUIS ANTONIO DE ARAUJO BOUDENS
AGRAVADO : CRISTINA BUENO CAMATTA
ADVOGADO : VIVIANE TOMPE SOUZA MAYRINK - MG079500

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 628/640) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a agravante aponta ofensa ao art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015, argumentando haver negativa de prestação jurisdicional, devido à falta de exame da divergência interpretativa.

Indica ofensa ao art. 333, I, do CPC/1973, pois os agravados não teriam comprovado o atraso na entrega das obras.

Insurge-se contra a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, bem como reitera as alegações de contrariedade aos arts. 402 e 403 do CC/2002, para defender que o valor da indenização por lucros cessantes não refletiria os prejuízos dos agravados, anteseu arbitramento "por aplicação analógica à cláusula contratual que sequer dispõe sobre situação semelhante ao caso em apreço" (e-STJ fl. 636).

Alega violação do arts. dos arts. 408 e 409 do CC/2002, por ser descabido inverter a cláusula penal pactuada para hipóteses de inadimplemento dos consumidores.

Aponta desrespeito ao art. 884 do CC/2002, tendo em vista que o mero atraso na entrega da obra não justificaria a condenação por danos morais.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Os agravados não apresentaram contrarrazões (e-STJ fl. 643).

É o relatório.

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 970.022 - MG (2016/0220219-4)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : INPAR PROJETO RESIDENCIAL NOVA LIMA SPE LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA E OUTRO(S) - MG109730
AGRAVADO : LUIS ANTONIO DE ARAUJO BOUDENS
AGRAVADO : CRISTINA BUENO CAMATTA
ADVOGADO : VIVIANE TOMPE SOUZA MAYRINK - MG079500

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE OFENSA AO ART. 489 DO CPC/2015. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELA DECISÃO RECORRIDA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. COMPROVAÇÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. INDENIZAÇÃO DEVIDA. PRESUNÇÃO DOS PREJUÍZOS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO DO VALOR DO ENCARGO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 489 do CPC/2015 quando a decisão recorrida pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. A Corte local, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato, concluiu pela ausência de comprovação de caso fortuito ou força maior no prazo negocial, motivo por que caracterizou a mora da empresa. Dessa forma, é inviável alterar tal conclusão em recurso especial, ante o óbice das referidas súmulas.

4. "No caso de atraso na entrega das chaves, é devido o pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador, face a privação na utilização do bem" (AgInt no AREsp n. 976.907/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 1º/8/2017). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

5. O Tribunal de origem fixou o valor devido a título de lucros cessantes com base nos fatos e nas provas constantes dos autos, de modo que alterar o montante arbitrado demandaria o reexame desses elementos, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

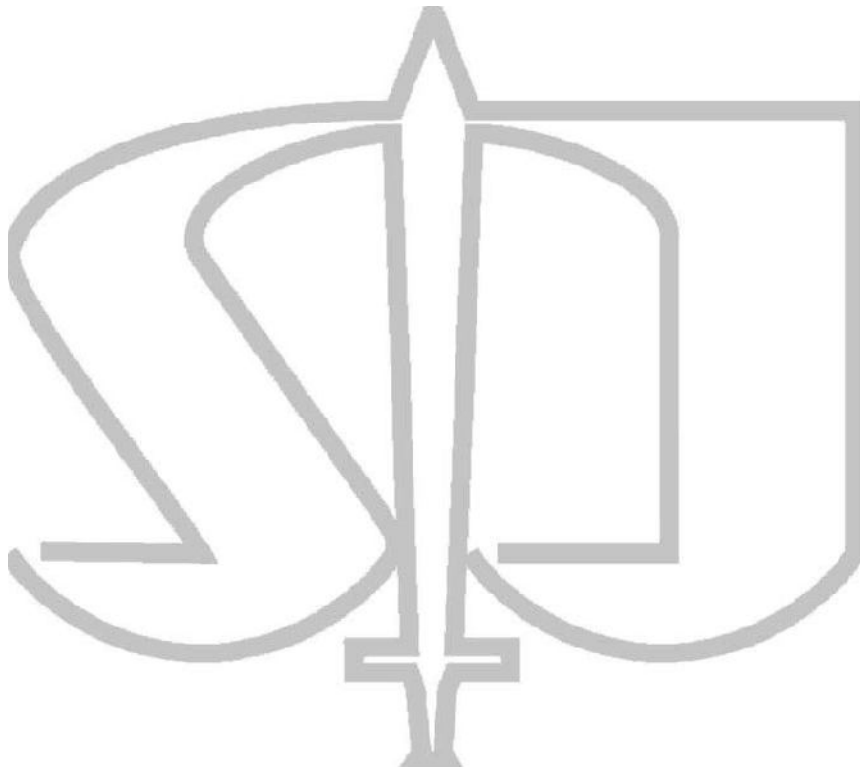
6. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do Recurso Especial representativo da controvérsia n. 1.614.721/DF, ocorrido em 22/5/2019, de Relatoria do Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO, concluiu que, "prevendo o contrato a incidência de multa para o caso de inadimplemento por parte do consumidor, a mesma multa deverá ser considerada para o arbitramento da

indenização devida pelo fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento absoluto", o que ocorreu. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

7. No caso concreto, a Justiça local 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.

8. Segundo a jurisprudência do STJ, "os óbices das Súmulas 83 e 7 do STJ impedem o exame do recurso especial interposto tanto pela alínea a quanto pela c"(AgInt no AREsp n. 1.367.809/RS, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe 21/3/2019).

9. Agravo interno a que se nega provimento.



AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 970.022 - MG (2016/0220219-4)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : INPAR PROJETO RESIDENCIAL NOVA LIMA SPE LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA E OUTRO(S) - MG109730
AGRAVADO : LUIS ANTONIO DE ARAUJO BOUDENS
AGRAVADO : CRISTINA BUENO CAMATTA
ADVOGADO : VIVIANE TOMPE SOUZA MAYRINK - MG079500

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 620/625):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial ante a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (e-STJ fls. 551/552).

O acórdão do TJMG traz a seguinte ementa (e-STJ fls. 485/486):

EMENTA: JULGAMENTO *CITRA PETITA*. AUSÊNCIA. ANÁLISE DOS PEDIDOS. DESNECESSIDADE DE PRONÚNCIA EXPRESSA ACERCA DE TODOS OS ARGUMENTOS. A sentença não é citra petita simplesmente por não debater todos os argumentos levantados pelos autores, pois "o magistrado não está obrigado a se pronunciar sobre todas as questões suscitadas pela parte, máxime quando já tiver decidido a questão sob outros fundamentos". CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA. 180 (CENTO E OITENTA DIAS). RAZOABILIDADE. LEGALIDADE. A prorrogação do prazo de entrega da obra por 180 dias é razoável e válida. INCIDÊNCIA DA MULTA MORATÓRIA. DOIS POR CENTO. EQUIDADE. PACTUAÇÃO APENAS EM DESFAVOR DO CONSUMIDOR. EXTENSÃO À CONSTRUTORA. Os princípios gerais do direito e os expressamente adotados pelo CDC, bem como pela igualdade expressa no comando da equidade, impõem que haja reciprocidade entre as penalidades impostas tanto ao consumidor quanto ao fornecedor. Desta forma, havendo previsão no contrato de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, deve-se aplicá-la, por equidade, também em desfavor do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL COMPRADO NA PLANTA. DANO MORAL. DOMICÍLIO DO COMPRADOR. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. O atraso de cinco anos na entrega do imóvel caracteriza o dano moral, pois o imóvel era destinado a sua habitação, local onde estabeleceria domicílio. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. IMÓVEL EM ATRASO. PRECEDENTE DO STJ. "Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo

que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento". CUMULAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL E DANOS MATERIAIS (ALUGUÉIS). AUSÊNCIA DE *BIS IN IDEM*. "Descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável". EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. EMBARGO JUDICIAL. AUSÊNCIA DE CARACTERIZAÇÃO DE FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO. No caso, em relação a um imóvel, sustenta a parte ré que o atraso na entrega é imputável ao Poder Judiciário, que haveria deferido liminar em ação civil pública para "embargar" a obra. A construtora não provou que a responsabilidade pelo atraso seria de decisão infundada.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 505/529), interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, a recorrente alegou ofensa aos arts. 393, 421 e 422 do CC/2002, porque o atraso na conclusão das obras seria justificado por caso fortuito ou por força maior, o que excluiria o seu dever de indenizar os recorridos.

Acrescentou que o contrato permitiria a reprogramação do prazo de entrega do empreendimento, após o fim do período de tolerância, ante a ocorrência das mencionadas causas de excludente de responsabilidade civil.

Defendeu que o conteúdo da avença – livremente pactuado – vincularia as partes, sendo insuscetível de revisão judicial, sob pena de ofensa aos princípios do *pacta sunt servanda* e da função social dos contratos.

Indicou violação:

(i) dos arts. 402 e 403 do CC/2002 e 333, I, do CPC/1973, por ser indevido condená-la a indenizar lucros cessantes, visto que os recorridos não teriam comprovado os prejuízos experimentados, e

(ii) dos arts. 408 e 409 do CC/2002, por ser descabido inverter a cláusula penal pactuada para hipóteses de inadimplemento dos consumidores,

Asseverou divergência interpretativa e contrariedade aos arts. 333, I, do CPC/1973 e 884 do CC/2002, porque o mero inadimplemento contratual por atraso na entrega da obra não justificaria a indenização por danos morais, sob pena de propiciar o enriquecimento sem causa dos compradores.

No agravo (e-STJ fls. 555/570), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (e-STJ fls. 575/581).

É o relatório.

Decido.

O recurso especial foi interposto com fundamento no Código de Processo Civil de 1973, por isso devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, com as interpretações dadas pela jurisprudência desta Corte (Enunciado Administrativo n. 2/STJ).

A Justiça local reconheceu que houve o atraso na entrega das obras, sob os seguintes fundamentos (e-STJ fl. 498):

No caso, em relação a um imóvel, sustenta a parte ré que o atraso na entrega é imputável ao Poder Judiciário, que haveria deferido liminar em ação civil pública para "embargar" a obra. A construtora não provou que a responsabilidade pelo atraso seria de decisão infundada.

Em relação ao atraso na entrega do imóvel que ainda não foi objeto de reparos, não há que se falar de caso fortuito ou força maior. A inadequação do produto ocorreu por culpa exclusiva da construtora, a qual deverá arcar

com os ônus daí decorrentes.

Assim, afasta-se a existência de excludentes de responsabilidade civil.

Constata-se, portanto, que a Corte local não se manifestou quanto aos arts. 421 e 422 do CC/2002. Dessa forma, sem ter sido objeto de debate na decisão recorrida e ante a falta de aclaratórios, a matéria contida em tais dispositivos carece de prequestionamento e sofre, por conseguinte, o empecilho das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Ultrapassar as conclusões do acórdão impugnado, para admitir a existência de caso fortuito ou de força maior, considerando justificado o atraso na entrega do empreendimento e, por consequência, excluir o dever da recorrente de indenizar os compradores, demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

A respeito: AgInt no AREsp n. 803.324/RJ, Relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 5/6/2018, DJe 12/6/2018, e AgInt no AREsp n. 1.261.617/MG, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/6/2018, DJe 27/6/2018.

A orientação deste Tribunal Superior é no sentido de que, comprovado o atraso na entrega das chaves do imóvel, é devida a indenização a título de lucros cessantes durante o período de inadimplemento do vendedor, independente da comprovação de prejuízo do comprador. Sobre o tema:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL OBJETO DE INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. "O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador" (AgRg no AREsp n. 709.516/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 27/10/2015, DJe de 3/11/2015).

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.053.507/MA, de minha Relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 12/9/2017, DJe 21/9/2017.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM DEMAIS DANOS SOFRIDOS. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp n. 685.199/RJ, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/2/2017, DJe 2/3/2017.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DANOS MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. CONFIGURAÇÃO. PREJUÍZO PRESUMIDO. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO.

(...)

4. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é

cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

(...)

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.059.699/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/8/2017, DJe 18/8/2017.)

O aresto impugnado admitiu a indenização por lucros cessantes, durante o inadimplemento contratual da parte recorrente, ante a presunção dos prejuízos dos compradores, por causa do atraso na entrega do imóvel (e-STJ fls. 495/497).

Estando o aresto impugnado em sintonia com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, aplica-se a Súmula n. 83/STJ como óbice ao conhecimento do recurso interposto tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Segundo a jurisprudência do STJ, "[...] é possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel [...]" (AgInt no AREsp n. 1.183.767/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 8/5/2018, DJe 14/5/2018).

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. REVALORAÇÃO DE PROVAS. POSSIBILIDADE. NÃO INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO.

(...)

2. Possibilidade, segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, de inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, em caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel no prazo estipulado pelas partes.

(...)

4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no REsp n. 1.507.737/DF, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/3/2018, DJe 27/3/2018.)

O TJMG concluiu que (e-STJ fl. 492):

Os princípios gerais do direito e os expressamente adotados pelo CDC, bem como a igualdade expressa no comando da equidade, impõem que haja reciprocidade entre as penalidades impostas ao consumidor e ao fornecedor. Desta forma, havendo previsão no contrato de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, deve-se aplicá-la, por equidade, também em desfavor do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento.

Estando o acórdão recorrido alinhado com o entendimento dominante do STJ sobre a matéria, aplica-se, mais uma vez, a Súmula n. 83/STJ como óbice ao conhecimento do recurso.

No que diz respeito ao atraso na entrega de imóvel objeto de compra e venda, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais. É necessária a existência de um *plus*, uma consequência fática capaz, essa sim, de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ. DANO MORAL, NO CASO CONCRETO, CONFIGURADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

2. Em relação aos danos morais, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais. É necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo não provido.

(AglInt no REsp n. 1.743.230/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/9/2018, DJe 28/9/2018.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRÉ-QUESTIONAMENTO FICTO. OMISSÃO. AUSÊNCIA. DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. (...)

2. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial.

3. Agravo interno no recurso especial desprovido.

(AglInt no REsp n. 1.719.311/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/5/2018, DJe 28/5/2018.)

Cabe ser analisado, portanto, se, no caso concreto, o descumprimento contratual ultrapassou o mero dissabor, devendo-se levar em conta apenas as premissas fáticas descritas no acórdão recorrido, para que não incida a vedação contida no enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

O Tribunal de origem, soberano na análise do material cognitivo dos autos, assentou que o atraso na entrega da obra provocou abalos morais nos recorridos, pois a situação a que foram expostos ultrapassou o mero dissabor, razão pela qual admitiu a incidência de indenização sob esse título (e-STJ fl. 499).

Rever o entendimento da Corte local, quanto às circunstâncias específicas que originaram os danos morais, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial, a teor da Súmula n. 7 do STJ.

Inalteradas tais premissas fáticas, verifica-se que o aresto impugnado está em sintonia com a jurisprudência assente nesta Corte Superior, motivo por que incide a Súmula n. 83/STJ, por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Publique-se e intimem-se.

Não ocorreu violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015, pois a decisão recorrida pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

Ademais, o julgado deixou claros os motivos pelos quais manteve a condenação da agravante ao pagamento de danos morais.

No caso, a aplicação da Súmula n. 83 do STJ pela alínea "a" do permissivo

constitucional prejudicou o exame da matéria pela alínea "c". A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C COM DANOS MORAIS. INSCRIÇÃO INDEVIDA EM CADASTRO DE RESTRIÇÃO AO CRÉDITO. ATO ILÍCITO. DANO MORAL IN RE IPSA. SÚMULA 83/STJ. VALOR DA CONDENAÇÃO. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Casa, incide, na hipótese, o enunciado n. 83 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional. Precedentes.

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.392.452/SC, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/4/2019, DJe 10/4/2019.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO REQUERENTE.

(...)

2. Os óbices das Súmulas 83 e 7/STJ impedem o exame do recurso especial interposto tanto pela alínea "a" quanto pela "c".

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.367.809/RS, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe 21/3/2019.)

O fato de a parte recorrente não concordar com a conclusão do julgamento não configura ofensa ao aludido dispositivo processual.

O Tribunal a *quo* concluiu pela inexistência de prova de caso fortuito ou força maior no prazo negocial, motivo por que caracterizou a mora da empresa.

Para entender de modo contrário, acolhendo a pretensão recursal de descaracterizar o inadimplemento da agravante, seria necessário análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ademais, "no caso de atraso na entrega das chaves, é devido o pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador, face a privação na utilização do bem" (AgInt no AREsp n. 976.907/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 1º/8/2017).

Na mesma linha: AgInt no AREsp n. 1.132.651/MG, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/11/2017, DJe 23/11/2017.

Dessa maneira, inafastável a incidência da Súmula n. 83/STJ nessa parte do recurso.

Além disso, o Tribunal de origem fixou o valor devido a título de lucros cessantes com base nos fatos e nas provas dos autos, de modo que alterar o montante arbitrado demandaria o reexame desses elementos, o que encontra óbice na Súmula n.

7/STJ.

Quanto à alegada contrariedade aos arts. 408 e 409 do CC/2002, a Segunda Seção do STJ, no julgamento do Recurso Especial representativo da controvérsia n. 1.614.721/DF, ocorrido em 22/5/2019, de Relatoria do Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO, concluiu que, "prevendo o contrato a incidência de multa para o caso de inadimplemento por parte do consumidor, a mesma multa deverá ser considerada para o arbitramento da indenização devida pelo fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento absoluto".

Inafastável, desse modo, a aplicação da Súmula n. 83/STJ.

Como destacado na decisão agravada, a Súmula n. 7 do STJ impede a revisão das conclusões do acórdão recorrido a respeito das expectativas frustradas que superaram o mero dissabor, cuja análise demandaria exame de matéria de fato. Nesse contexto, havendo dano moral, torna-se imperativo fixar uma indenização, conforme orientação pacífica deste Tribunal (Súmula n. 83/STJ).

Além disso, "a incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual o Tribunal de origem deu solução à causa" (AgInt no AREsp n. 1.232.064/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/12/2018, DJe 7/12/2018).

Assim, não prosperam as alegações deduzidas, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 970.022 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2016/0220219-4

Número de Origem:

10024133860759003 38607597720138130024 0024133860759 3860759772013 3860759

Sessão Virtual de 03/09/2019 a 09/09/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : INPAR PROJETO RESIDENCIAL NOVA LIMA SPE LTDA

ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112

FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA E OUTRO(S) - MG109730

AGRAVADO : LUIS ANTONIO DE ARAUJO BOUDENS

AGRAVADO : CRISTINA BUENO CAMATTA

ADVOGADO : VIVIANE TOMPE SOUZA MAYRINK - MG079500

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INPAR PROJETO RESIDENCIAL NOVA LIMA SPE LTDA

ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112

FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA E OUTRO(S) - MG109730

AGRAVADO : LUIS ANTONIO DE ARAUJO BOUDENS

AGRAVADO : CRISTINA BUENO CAMATTA

ADVOGADO : VIVIANE TOMPE SOUZA MAYRINK - MG079500

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de setembro de 2019