



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.018.390 - SP (2016/0303640-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : AGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : MONSENHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : MATIPU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADO : FABIO RIVELLI - SP297608
AGRAVADO : ERNESTO DE OLIVEIRA CARNEIRO NETO
ADVOGADO : ROSA LÚCIA COSTA DE ABREU E OUTRO(S) - SP134219

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. INAPLICABILIDADE DO NOVO CPC. JULGAMENTO ESTADUAL FINALIZADO SOB A ÉGIDE DO ANTIGO DIPLOMA. PROVIMENTO ADMINISTRATIVO N. 2 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ATO ILÍCITO QUE CAUSOU DANOS MATERIAIS. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL FUNDADA EM FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DESTA CORTE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Mister afastar a aplicação do art. 1.025 do novo Código de Processo Civil, pois "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. Inteligência do Enunciado Administrativo n. 2/STJ" (AgInt nos EDcl no AREsp 832.722/MG, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 09/03/2017, DJe 16/03/2017).

2. O acórdão estabeleceu que há nos autos documentação comprovando despesas com aluguéis, condomínio e IPTU, decorrentes do atraso, montantes que devem ser ressarcidos aos adquirentes. Isso porque houve dano praticado pelas ora demandantes. No mais, depreende-se do julgado que inexistiu demonstração de que teria ocorrido caso fortuito/força maior apto a afastar o dever de reparação. Essas conclusões foram fundadas com base na apreciação de fatos, provas e termos contratuais. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. O conteúdo normativo dos arts. 421 e 482 do Código Civil não foi debatido no acórdão recorrido, não havendo falar em ocorrência de prequestionamento. Em que pese à oposição de aclaratórios, tais dispositivos não foram apreciados, porquanto o julgado se utilizou de fundamentos diferentes dos previstos nesses artigos. Incidência, no ponto, da Súmula 211/STJ.

4. Agrado interno desprovido.

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 agrado, 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, 25 de abril de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

* conforme decisão de fls. 1177 (e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.018.390 - SP (2016/0303640-8)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo interno interposto por Matipu Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outras contra a decisão desta relatoria de fls. 551-553 (e-STJ).

Nesse *decisum*, concluiu-se pelo conhecimento do agravo para negar provimento do recurso especial. Tal julgado foi fundado na aplicação das Súmulas 5, 7 e 211 do STJ, pois a pretensão recursal demandaria a apreciação de fatos, provas e termos contratuais. Ademais, firmou-se que não teria havido o prequestionamento dos arts. 421 e 482 do CC.

No presente recurso, aduzem as agravantes que a correta solução da causa não depende da apreciação fático-probatória ou de termos contratuais. Alegam que há ofensa aos arts. 421 e 482 do CC, porquanto inexistente, na avença firmada entre os litigantes, cláusula contratual prevendo indenização ao comprador (agravado) em caso de atraso, fato que é, inclusive, estabelecido no acórdão estadual. Enfatizam que houve prequestionamento desses dispositivos, mesmo que implícito. No ponto, apontam que houve a oposição de embargos declaratórios no Tribunal de origem, portanto deve ser aplicado o teor do art. 1.025 do novo Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 557-563).

Com esses fundamentos, pleiteiam o provimento do presente agravo interno.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.018.390 - SP (2016/0303640-8)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Primeiramente, mister afastar a aplicação do art. 1.025 do novo Código de Processo Civil, pois "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. Inteligência do Enunciado Administrativo n. 2/STJ" (AgInt nos EDcl no AREsp 832.722/MG, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 09/03/2017, DJe 16/03/2017).

No caso, o acórdão estadual foi publicado em 23/4/2015 e os embargos de declaração, em 15/6/2015, portanto na vigência do antigo regramento processual civil.

O acórdão da segunda instância concluiu, de acordo com documentos juntados aos autos, que houve comprovação da demora na entrega do imóvel, a qual deveria ter ocorrido em junho de 2010. O contrato também estipula que poderia haver até 6 meses de atraso para a entrega, todavia esse prazo também não foi respeitado, firmando a mora das recorrentes.

No ponto, estabeleceu que há nos autos documentação comprovando despesas com aluguéis, condomínio e IPTU, decorrentes do atraso, montantes que devem ser ressarcidos aos adquirentes. Isso porque houve dano praticado pelas ora demandantes. No mais, depreende-se do julgado que inexistiu demonstração de que teria ocorrido caso fortuito/força maior apto a afastar o dever de reparação. Essas conclusões foram fundadas com base na apreciação de fatos, provas e termos contratuais. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, confirmam-se:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E DANO MORAL. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Concluindo o acórdão recorrido, 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, além de não ter sido demonstrado o alegado caso fortuito ou força maior, não se revela possível modificar esse entendimento na via do recurso



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

especial, tendo em vista o óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 809.935/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/02/2016, DJe 11/03/2016)

O conteúdo normativo dos arts. 421 e 482 do Código Civil não foi debatido no acórdão recorrido, não havendo falar em ocorrência de prequestionamento. Em que pese à oposição de aclaratórios, tais dispositivos não foram apreciados, porquanto o julgado se utilizou de fundamentos diferentes dos previstos nesses artigos. Incidência, no ponto, da Súmula 211/STJ.

Importante registrar que os danos materiais fixados no julgado decorreram do ato ilícito causado pela ora insurgente, a qual atrasou a entrega do imóvel, fato que causou os prejuízos estipulados no acórdão.

Essa atuação do Tribunal de origem encontra suporte na jurisprudência do STJ:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO QUANTO A TRÊS QUESTÕES SUSCITADAS NO AGRAVO REGIMENTAL. CARACTERIZAÇÃO DE OMISSÃO QUANTO APENAS UMA DELAS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PRECEDENTES. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PARCIALMENTE ACOLHIDOS.

[...]

2. Na hipótese de atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, são cumuláveis a indenização por danos materiais (causados pela mora da promitente vendedora) com a cláusula penal moratória prevista contratualmente. Precedentes.

3. Embargos de declaração acolhidos em parte apenas para integrar ao acórdão recorrido.

(EDcl no AgRg no AREsp 691.747/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/02/2016, DJe 04/03/2016)

Agravo regimental. Recurso especial não admitido. Compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Indenização. Precedentes da Corte.

1. Esta Corte já decidiu no sentido de que cabe indenização em razão do atraso na entrega de imóvel, objeto do contrato de compra e venda. Os danos materiais restaram comprovados, estando a condenação imposta pelo Tribunal em harmonia com o posicionamento desta Corte.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no Ag 445.751/RJ, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/09/2002, DJ 25/11/2002,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

p. 234)

Portanto, não há que se falar em modificação da decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0303640-8

AgInt no
AREsp 1.018.390 /
SP

Números Origem: 00429050320118260562 20150000203695 20150000380854 429050320118260562
5620120110429050

PAUTA: 25/04/2017

JULGADO: 25/04/2017

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	: AGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	: MONSENHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	: MATIPU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS	: GUSTAVO CLEMENTE VILELA E OUTRO(S) - SP220907 GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268
AGRAVADO	: ERNESTO DE OLIVEIRA CARNEIRO NETO
ADVOGADO	: ROSA LÚCIA COSTA DE ABREU E OUTRO(S) - SP134219

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: AGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	: MONSENHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	: MATIPU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS	: GUSTAVO CLEMENTE VILELA E OUTRO(S) - SP220907 GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268
AGRAVADO	: ERNESTO DE OLIVEIRA CARNEIRO NETO
ADVOGADO	: ROSA LÚCIA COSTA DE ABREU E OUTRO(S) - SP134219

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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