



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1741096 - SP (2020/0200034-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SERVENG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
AGRAVANTE : SERVENG RESIDENCIAL MOGI DAS CRUZES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : PAULO LUIZ CAPUCHO MAGALHÃES BARBOSA - SP389313
MARCELA TEIXEIRA PIMENTEL - SP401951
AGRAVADO : JEFFERSON HARUO KAN
ADVOGADO : ROBERTO MERCADO LEBRÃO - SP174685

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. MULTA. VALORES. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou a prova dos autos, mormente as cláusulas contratuais, para concluir que o percentual da multa incidiria sobre todos os valores recebidos pelas empresas, independentemente da origem do recurso. Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial.
3. 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 e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 19 de abril de 2021.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA
Relator

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.741.096 - SP (2020/0200034-9)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : SERVENG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
AGRAVANTE : SERVENG RESIDENCIAL MOGI DAS CRUZES
EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : PAULO LUIZ CAPUCHO MAGALHÃES BARBOSA - SP389313
MARCELA TEIXEIRA PIMENTEL - SP401951
AGRAVADO : JEFFERSON HARUO KAN
ADVOGADO : ROBERTO MERCADO LEBRÃO - SP174685

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 294/303) interposto contra decisão do Ministro Presidente desta Corte que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Em suas razões, as agravantes afirmam que não pretendem o reexame de provas, tampouco a interpretação de cláusula contratual.

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

O agravado apresentou contrarrazões, requerendo a imposição de multa por litigância de má-fé (e-STJ fls. 306/316).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.741.096 - SP (2020/0200034-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SERVENG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
AGRAVANTE : SERVENG RESIDENCIAL MOGI DAS CRUZES
EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : PAULO LUIZ CAPUCHO MAGALHÃES BARBOSA - SP389313
MARCELA TEIXEIRA PIMENTEL - SP401951
AGRAVADO : JEFFERSON HARUO KAN
ADVOGADO : ROBERTO MERCADO LEBRÃO - SP174685

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. MULTA. VALORES. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou a prova dos autos, mormente as cláusulas contratuais, para concluir que o percentual da multa incidiria sobre todos os valores recebidos pelas empresas, independentemente da origem do recurso. Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.741.096 - SP (2020/0200034-9)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : SERVENG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
AGRAVANTE : SERVENG RESIDENCIAL MOGI DAS CRUZES
EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : PAULO LUIZ CAPUCHO MAGALHÃES BARBOSA - SP389313
MARCELA TEIXEIRA PIMENTEL - SP401951
AGRAVADO : JEFFERSON HARUO KAN
ADVOGADO : ROBERTO MERCADO LEBRÃO - SP174685

VOTO

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

As agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 282/284):

Cuida-se de agravo apresentado por SERVENG RESIDENCIAL MOGI DAS CRUZES EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO LTDA e OUTRO contra a decisão que não admitiu seu recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a" da CF/88, visa reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim resumido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL AÇÃO DE COBRANÇA RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DAS RÉS INCORPORADORAS MULTA CONTRATUAL INCIDÊNCIA SOBRE TODOS OS VALORES RECEBIDOS PELAS DEMANDADAS INDEPENDENTEMENTE DA ORIGEM RECURSO DAS RÉS IMPROVIDO

Alegam os recorrentes violação do art. 421, parágrafo único, do CC, porque a condenação de multa por atraso deve obedecer as cláusulas contratuais, trazendo os seguintes argumentos:

Desta forma, o v. acórdão vai, implicitamente, contra a dicção do artigo 421, parágrafo único, do Código Civil, ao passo que, desconsidera cláusulas livremente pactuadas entre as partes as partes intervindo e violando o Princípio da Liberdade Contratual, o "pacta sunt servanda" tão venerado nas relações contratuais. O princípio de pacta sunt servanda destina-se a preservar a autonomia da vontade declarada, incluindo a liberdade de firmar o contrato em causa, bem como a segurança da relação jurídica subjacente.(SUBTIL, 2012, p. 32).

Sendo assim, resta evidente a afronta ao dispositivo mencionado, porquanto é evidente que o negócio jurídico entre as partes é válido em sua forma e consentimento, devendo ser respeitado seu conteúdo. Também é evidente que o Recorrido tinha conhecimento de que a porcentagem das multas compensatória e moratória incidiria no valor pago pelo comprador, a qual estava expressamente indicada (em caixa alta e negrito) no contrato de venda e compra que assinou: (...) (fls. 239).

Portanto, a condenação de multa por atraso na entrega da obra deve

Superior Tribunal de Justiça

respeitar a previsão contratual disposta nas cláusulas 10.4.1 e 10.4.2, o que culminaria no pagamento da monta de R 267,13 (duzentos e sessenta e sete reais e treze centavos), conforme resumo de cálculo demonstrado anteriormente, respeitando o princípio do "pacta sunt servanda" consagrado no artigo 421, parágrafo único, do Código de Processo Civil, no cabe outra interpretação tendo vista a clareza do escrito e, portanto, do pretendido. Sendo assim, não é crível que se admita uma condenação implicitamente contrária à dicção do artigo 421, parágrafo único do Código Civil, negando-lhe vigência e afrontando-lhe, como no caso em comento. (fls. 239).

É, no essencial, o relatório. Decido.

Na espécie, o Tribunal de origem se manifestou nos seguintes termos:

2. Primeiramente, verifica-se que o apelo das rés é parcial, de modo que já se encontra superada a questão referente ao inadimplemento do contrato e à obrigação de efetuar o pagamento das multas previstas nas cláusulas 10.4.1 e 10.4.2 do respectivo instrumento.

O contra firmado pelas partes dispõe que, no caso de atraso na entrega da obra, superior ao prazo de tolerância, haverá incidência de multa em favor do adquirente, nos seguintes termos:

[...]

Em suas razões de apelação, as rés argumentam que ambas as multas devem incidir apenas sobre a quantia efetivamente desembolsada pelo consumidor, excluindo os valores disponibilizados pela Caixa Econômica Federal ao conceder o financiamento bancário para aquisição do bem.

Porém, não têm razão as demandadas.

O que se pretende, em verdade, é limitar a incidência da multa aos valores efetivamente recebidos pela incorporadora, independentemente da origem.

Ademais, essa conclusão não viola as disposições contratuais livremente pactuadas. (fls. 224/225)

Assim, incidem os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, uma vez que a pretensão recursal demanda reexame de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.

Portanto, "a pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória e reanálise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme dispõem as Súmulas 5 e 7, ambas do STJ". (AgInt no AREsp 1.227.134/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 9/10/2019.)

Confirmam-se ainda os seguintes julgados: AgInt no REsp 1.716.876/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 3/10/2019; AgInt no AREsp 1.165.518/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 4/10/2019; AgInt no AREsp 481.971/DF, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, DJe de 25/9/2019; AgInt no REsp 1.815.585/DF, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe de 23/9/2019; e AgInt no AREsp 1.480.197/MG, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe de 25/9/2019.

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Conforme destacado na decisão transcrita, revisar os fundamentos do acórdão

Superior Tribunal de Justiça

recorrido, que, levando em consideração as provas dos autos, mormente as cláusulas contratuais, concluiu que o percentual da multa incidiria sobre todos os valores recebidos pelas empresas, independentemente da origem do recurso, esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

Indefiro o pedido da parte agravada de aplicação da multa, porque não evidenciada, até o momento, conduta maliciosa ou temerária a justificar tal sanção.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.741.096 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/020003-49

Número de Origem:

1018590-65.2018.8.26.0361 10185906520188260361

Sessão Virtual de 13/04/2021 a 19/04/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SERVENG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

AGRAVANTE : SERVENG RESIDENCIAL MOGI DAS CRUZES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO
LTDA

ADVOGADOS : PAULO LUIZ CAPUCHO MAGALHÃES BARBOSA - SP389313
MARCELA TEIXEIRA PIMENTEL - SP401951

AGRAVADO : JEFFERSON HARUO KAN

ADVOGADO : ROBERTO MERCADO LEBRÃO - SP174685

ASSUNTO : COMPRA E VENDA ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA OBRIGAÇÕES
- COMPRA E VENDA ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA DIREITO
CIVIL - COMPRA E VENDA ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA OBRIGAÇÕES - COMPRA E VENDA ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SERVENG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

AGRAVANTE : SERVENG RESIDENCIAL MOGI DAS CRUZES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO
LTDA

ADVOGADOS : PAULO LUIZ CAPUCHO MAGALHÃES BARBOSA - SP389313
MARCELA TEIXEIRA PIMENTEL - SP401951

AGRAVADO : JEFFERSON HARUO KAN

ADVOGADO : ROBERTO MERCADO LEBRÃO - SP174685

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 e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 20 de abril de 2021