



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 99.663 - RS (2011/0226345-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : LUIZ CARLOS DA SILVA GUIMARÃES E OUTRO
ADVOGADO : EDMUNDO CAVALCANTI EICHENBERG E OUTRO(S)
AGRAVADO : SANTO MENEGHETTI NETO - INCORPORAÇÕES E
CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : JOÃO PAULO IBANEZ LEAL E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRADO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. MULTA. CABIMENTO. ANÁLISE. REEXAME DE FATOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE.

-O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

-Agravo não provido.

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 constantes dos autos, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Massami Uyeda e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília (DF), 21 de junho de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 99.663 - RS (2011/0226345-3)

AGRAVANTE : LUIZ CARLOS DA SILVA GUIMARÃES E OUTRO
ADVOGADO : EDMUNDO CAVALCANTI EICHENBERG E OUTRO(S)
AGRAVADO : SANTO MENEGHETTI NETO - INCORPORAÇÕES E
CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : JOÃO PAULO IBANEZ LEAL E OUTRO(S)

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interposto pela LUIZ CARLOS DA SILVA GUIMARÃES E OUTRO, contra decisão unipessoal que conheceu do agravo para negar seguimento ao recurso especial que interpusera, assim ementada:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. MULTA. CABIMENTO. ANÁLISE. REEXAME DE FATOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE.

-O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

-Agravo conhecido. Negado seguimento ao recurso especial. (e-STJ fl. 1206)

Em suas razões recursais, os agravantes aduzem que "ao contrário do asseverado pela decisão a quo, a pretensão dos recorrentes, ora agravantes, não está circunscrita à interpretação da relação contratual ou ao reexame de provas. Com efeito, os elementos fáticos são incontroversos. A ré, incorporadora imobiliária, alterou, indevidamente, o regime de incorporação aplicado na construção do imóvel (preço de custo para preço fechado). Com isso, impediu, maliciosamente, o implemento da condição que fixava o termo inicial do prazo para a entrega das unidades construídas aos autores" (e-STJ fl. 1218)

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 99.663 - RS (2011/0226345-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : LUIZ CARLOS DA SILVA GUIMARÃES E OUTRO
ADVOGADO : EDMUNDO CAVALCANTI EICHENBERG E OUTRO(S)
AGRAVADO : SANTO MENEGHETTI NETO - INCORPORAÇÕES E
CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : JOÃO PAULO IBANEZ LEAL E OUTRO(S)
Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

VOTO

A decisão agravada foi assim fundamentada:

- Do reexame de fatos e da interpretação de cláusulas contratuais
O TJ/RS assim se manifestou a respeito da matéria:

"Quanto ao mérito, melhor sorte não assiste aos recorrentes, não havendo como proceder a alegação de que teria sido omitida qualquer informação de venda de unidades a preço fechado e que tal procedimento teria sido prejudicial aos mesmos, porquanto ainda que tenha havido atraso na entrega das unidades, não se vislumbra no caso dos autos a possibilidade de imposição à construtora de pagamento de multa, já que houve concordância tácita por parte dos recorrentes com a modificação realizada pela recorrida, a prorrogar o prazo final da empreitada.

Ocorre que, conforme se denota do termo aditivo ao contrato de promessa de compra e venda de fls. (...), firmado entre os litigantes em novembro de 1992, restou pactuado na cláusula terceira que mesmo concluídas as fundações, o prazo de 30 meses para entrega das unidades autônomas será contado a partir do fechamento do grupo de condôminos necessários à viabilização da futura construção pelo regime de preço de custo.

Desse modo, não se cogita da pretensão de cobrança de multa contratual por atraso na entrega das unidades, porquanto restou demonstrado o conhecimento dos apelantes com a modificação, tanto que tiveram ciência da venda ao Sr. Cláudio Carneiro da Cunha em 1994, não tendo se manifestado contrariamente no momento adequado, tendo sido realizadas outras vendas por preço fechado, como se observa do laudo contábil.(e-STJ fl. 1124)

Alterar o decidido no acórdão impugnado exige o reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais, vedados em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo para NEGAR SEGUIMENTO ao recurso especial, nos termos do art. 544, § 4º, II, "b", do CPC.

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

De fato, alterar o decidido no acórdão impugnado no sentido de que a agravada



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não é devedora da quantia de 204 CUBs em virtude do atraso na entrega do objeto contratual, exige o reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais, vedados em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

A propósito, extrai-se do acórdão recorrido:

"não merece prosperar a pretensão de pagamento de cláusula penal sob pena de ofensa ao princípio da boa-fé objetiva, já que não cabe aos recorrentes após vários anos e depois de cumprida a obrigação pela construtora postular a cobrança de multa por uma situação que tinham conhecimento, tanto que firmaram termo aditivo pactuado com a alteração levada a efeito pela apelada, restando demonstrado que as partes firmaram cláusula que estabelecia que a entrega da obra dependia do fechamento do grupo em percentual que permitisse a sua viabilização" (e-STJ fls. 1124/1125)

Assim, não merece reforma a decisão agravada.

Forte nessas razões, **NEGO PROVIMENTO** ao presente agravo.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0226345-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 99663 / RS**

Números Origem: 10522647360 10600760182 201102263453 22647361432005821000
3758933120118217000 5534564620108217000 70039657416 70041462698
70043126770 70044430999

EM MESA

JULGADO: 21/06/2012

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO VIEIRA BRACKS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LUIZ CARLOS DA SILVA GUIMARÃES E OUTRO
ADVOGADO : EDMUNDO CAVALCANTI EICHENBERG E OUTRO(S)
AGRAVADO : SANTO MENEGHETTI NETO - INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : JOÃO PAULO IBANEZ LEAL E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : LUIZ CARLOS DA SILVA GUIMARÃES E OUTRO
ADVOGADO : EDMUNDO CAVALCANTI EICHENBERG E OUTRO(S)
AGRAVADO : SANTO MENEGHETTI NETO - INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : JOÃO PAULO IBANEZ LEAL E OUTRO(S)

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 regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Massami Uyeda e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.