



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.065.955 - SP (2017/0048505-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : MIGUEL JOSÉ COPPOLA
AGRAVANTE : RENZA ANGELA GABALDI COPPOLA
ADVOGADOS : LEONARDO GUERZONI FURTADO DE OLIVEIRA - SP194553
HENRIQUE ROCHA VENTURELI E OUTRO(S) - SP312526
AGRAVADO : HERCULES DIAS FERNANDES
AGRAVADO : ANGELICA FABIANA DE SOUZA FERNANDES
AGRAVADO : ROGERIO MARTINS GUIMARAES
AGRAVADO : LUCIANE BRIGUELI MARRONE GUIMARAES
ADVOGADO : RONALDO DOS SANTOS NASCIMENTO E OUTRO(S) - SP142990

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 131, 458 E 535 DO CPC DE 1973. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 393, 422 E 884 DO CÓDIGO CIVIL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em violação aos arts. 131, 458 e 535 do CPC/73, pois a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que discutiu e dirimiu as questões fáticas e jurídicas que lhe foram submetidas, emitindo pronunciamento de forma clara, coerente, lógica e fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. Rever a decisão recorrida e acolher a pretensão recursal quanto às alegações sobre caso fortuito, adulteração do contrato, a inércia dos recorridos no recebimento das chaves e o enriquecimento indevido dos recorridos ante as ampliações realizadas importaria necessariamente no reexame de provas e na interpretação de cláusula contratual, o que é defeso nesta fase recursal (Súmulas 5 e 7-STJ).

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 20 de junho de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.065.955 - SP (2017/0048505-4)

AGRAVANTE	:	MIGUEL JOSÉ COPPOLA
AGRAVANTE	:	RENZA ANGELA GABALDI COPPOLA
ADVOGADOS	:	LEONARDO GUERZONI FURTADO DE OLIVEIRA - SP194553 HENRIQUE ROCHA VENTURELI E OUTRO(S) - SP312526
AGRAVADO	:	HERCULES DIAS FERNANDES
AGRAVADO	:	ANGELICA FABIANA DE SOUZA FERNANDES
AGRAVADO	:	ROGERIO MARTINS GUIMARAES
AGRAVADO	:	LUCIANE BRIGUELI MARRONE GUIMARAES
ADVOGADO	:	RONALDO DOS SANTOS NASCIMENTO E OUTRO(S) - SP142990

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto por MIGUEL JOSÉ COPPOLA E OUTRA contra decisão deste relator (fls. 953-956), que negou provimento ao agravo em recurso especial com base na inexistência de violação aos arts. 131, 458 e 535 do CPC/1973, bem como na incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nas razões recursais (fls. 960-977), a parte ora agravante repisa a existência de omissões no acórdão recorrido referente a questões relevantes ao desate da demanda, inclusive relativa a erro material. Assevera a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7 do STJ, arguindo que os fatos indiretamente referidos no recurso especial não são objeto de controvérsia e que haveria apenas discordância em relação às consequências da aplicação do direito a tais fatos e às obrigações contratuais. Tece considerações de mérito do recurso especial, também repisando as violações aos arts. 393, 422 e 884 do Código Civil. Pede o provimento do agravo interno.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.065.955 - SP (2017/0048505-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : MIGUEL JOSÉ COPPOLA
AGRAVANTE : RENZA ANGELA GABALDI COPPOLA
ADVOGADOS : LEONARDO GUERZONI FURTADO DE OLIVEIRA - SP194553
HENRIQUE ROCHA VENTURELI E OUTRO(S) - SP312526
AGRAVADO : HERCULES DIAS FERNANDES
AGRAVADO : ANGELICA FABIANA DE SOUZA FERNANDES
AGRAVADO : ROGERIO MARTINS GUIMARAES
AGRAVADO : LUCIANE BRIGUELI MARRONE GUIMARAES
ADVOGADO : RONALDO DOS SANTOS NASCIMENTO E OUTRO(S) - SP142990

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 131, 458 E 535 DO CPC DE 1973. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 393, 422 E 884 DO CÓDIGO CIVIL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em violação aos arts. 131, 458 e 535 do CPC/73, pois a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que discutiu e dirimiu as questões fáticas e jurídicas que lhe foram submetidas, emitindo pronunciamento de forma clara, coerente, lógica e fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.
2. Rever a decisão recorrida e acolher a pretensão recursal quanto às alegações sobre caso fortuito, adulteração do contrato, a inércia dos recorridos no recebimento das chaves e o enriquecimento indevido dos recorridos ante as ampliações realizadas importaria necessariamente no reexame de provas e na interpretação de cláusula contratual, o que é defeso nesta fase recursal (Súmulas 5 e 7-STJ).
3. Agravo interno não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O inconformismo não prospera.

Consoante consta da decisão agravada, não se verifica as alegadas violações aos arts. 131, 458, II e III, e 535, caput, e I e II, do CPC de 1973, 393, 422 e 884 do Código Civil.

3. No que tange à violação aos arts. 131, 458, caput, II e III, e 535, caput, I e II, do CPC/1973, a parte ora agravante alegou nas razões do recurso especial a existência de omissões no acórdão recorrido e carência de fundamentação.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Argui nas razões do recurso especial omissão quanto à alegada adulteração contratual, o caso fortuito, a inércia dos recorridos em retirarem as chaves do imóvel, a disposição das chaves na data de dezembro de 2007 e a inexatidão material relativa à construção do salão de jogos.

Nota-se que as alegadas omissões se confunde com o mérito das alegadas violações aos arts. 393, 422 e 884 do Código Civil.

Nesse contexto, ressalta-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do art. 535 do CPC/1973. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Além disso, basta ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais.

Não se verifica, também, no caso, a alegada vulneração dos arts. 131 e 458 do CPC/1973, porquanto a Corte local apreciou a lide, discutindo e dirimindo as questões fáticas e jurídicas que lhe foram submetidas. O teor do acórdão recorrido resulta de exercício lógico, ficando mantida a pertinência entre os fundamentos e a conclusão.

Com efeito, observa-se dos autos que, mediante convicção formada do exame feito aos elementos fático-probatórios dos autos, o acórdão tratou de forma clara e suficiente a controvérsia apresentada, lançando fundamentação jurídica sólida para o desfecho da lide. Apenas não foi ao encontro da pretensão da parte recorrente, o que está longe de significar violação aos referidos dispositivos legais.

4. Em relação à violação aos arts. 393, 422 e 884 do Código Civil, também não prospera o inconformismo.

Nesse ponto, nas razões do recurso especial, repisadas no agravo interno, a parte agravante sustenta ser incontroverso nos autos que o atraso na entrega do bem imóvel foi por caso fortuito por problemas de fundação da obra realizada por empresa contratada e em virtude de ampliações efetuadas no projeto original, havendo assim excludente de responsabilidade civil. Afirma adulteração nas cláusulas contratuais pelos recorridos, não havendo na relação estabelecida entre as partes a desigualdade típica do vínculo consumerista. Argui que não se sustenta a condenação por lucro cessante quando cabalmente demonstrado o caso fortuito. Assevera, ainda, que as chaves estiveram à disposição dos recorridos desde a conclusão das obras e que houve inércia dos recorridos no recebimento delas.

Argumenta, também, a existência de adulteração no contrato. Argui que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

somente o contrato firmado com os recorridos possui cláusulas diversas de todos os demais firmados com os outros compradores. Aponta enriquecimento indevido dos recorridos. Afirmar que apenas os recorridos não quitaram o valor correspondente à ampliação, que inclui a terceira vaga de garagem e a construção do salão de jogos.

Acerca dessas alegações sobre caso fortuito, adulteração do contrato, a inércia dos recorridos no recebimento das chaves e o enriquecimento indevido dos recorridos ante as ampliações realizadas, a Corte local consignou o seguinte:

“Embora os apelantes afirmem que o contrato foi adulterado pelos apelados quanto à carência de 180 dias para atraso nas obras e quanto ao valor da vaga de garagem, não comprovaram, como de mister. A apresentação de contratos firmados com outros adquirentes de unidades do empreendimento não é suficiente para tanto.

Assim, é fato incontroverso que os apelantes deixaram de entregar a unidade autônoma prometida aos apelados no prazo previsto em contrato, pois o instrumento foi assinado em 10 de janeiro de 2004, e a entrega do imóvel deveria ter ocorrido em 10 de julho de 2006 (30 meses da assinatura), sendo que os apelantes alegam que o empreendimento ficou pronto em dezembro de 2007 e passou a ser habitado em janeiro de 2008.

A alegação de caso fortuito em razão de problemas no fornecimento de concreto e em razão de problemas burocráticos pelas ampliações no empreendimento não pode ser aceita.

As justificativas apresentadas pelos apelantes para o atraso na entrega da obra são inconsistentes, já que se trata de relação de consumo, uma vez que tais problemas constituem risco ínsito à atividade de construtor, que não pode ser repassado arbitrariamente aos consumidores adquirentes de unidades autônomas futuras.

[...]

Tendo em vista que o valor máximo da 3ª vaga de garagem seria de R\$9.000,00 (cláusula “G” do contrato), e não R\$25.000,00 como pretendem os apelantes, e considerando que os apelados já haviam pagado R\$ 2.502,50 a esse título, já que os apelantes não obtiveram êxito em comprovar que a quantia de R\$2.502,50 deveu-se a encargos pelo atraso nos pagamentos, correta a declaração de quitação da parcela referente a terceira vaga com o depósito a fls. 43.

Por outro lado, a quantia adicional referente à construção de salão de festas e coberturas das vagas não é exigível porque o salão de festa já constava do projeto inicial (cláusula “E”) e não há previsão contratual de pagamento para a cobertura do estacionamento. Já o reajuste dos valores de materiais de construção só poderia ser repassado aos apelados se a inflação fosse superior a 10% (cláusula “G”, o que não ocorreu). No tocante ao acabamento interno, conforme o contrato, tais obras deveriam ter sido realizadas pelos apelados, razão pela qual a cobrança de tal valor pelos apelantes é indevida.

O atraso na entrega do imóvel impossibilitou os promitentes compradores de fruírem do bem no prazo prometido, o que representa prejuízo cuja quantificação deve refletir o valor que se deixou de auferir em alugueis, que no caso é R\$1.200,00 mensais, conforme o laudo pericial.” (fls. 823-824)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

“Por outro lado, não foi comprovada a inércia dos requerentes no recebimento das chaves, pois estes alegam que a obra estava inacabada. [...]

Por outro lado, não houve o alegado erro material, pois conforme o item 6, fls. 08, da ação de obrigação de entrega de bem imóvel, ajuizada pelos ora embargados, os embargantes condicionaram a entrega da unidade ao pagamento de valores relativos ao reajuste da obra e materiais de acabamento, salão de festas e terceira vaga, não havendo menção ao salão de jogos.” (fl. 844)

Desse modo, no presente caso, constata-se que, para desconstituir o entendimento exposto pelo Tribunal local e acolher a pretensão da parte recorrente, seria imprescindível o reexame de prova e a interpretação do contrato, sendo ambos inviáveis nesta instância especial (Súmulas 5 e 7/STJ), o que impede o conhecimento do recurso.

A propósito:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO MANEJADO SOBRE A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. VIOLAÇÃO AO ART. 393 DO CC/2002. FORÇA MAIOR E/OU CASO FORTUITO. EXCLUDENTE DE ILICITUDE NÃO COMPROVADA. TRIBUNAL LOCAL QUE RECONHECEU O DEVER DE INDENIZAR EM RAZÃO DE CULPA EXCLUSIVA DA RÉ ANTE O DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO CELEBRADO ENTRE AS PARTES. REFORMA DO JULGADO. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SUPORTE FÁTICO DESSEMELHANTE. DIVERGÊNCIA NÃO COMPROVADA.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A Corte de origem, com base no contexto fático-probatório da causa, reconheceu que a aplicação do prazo de extensão (ou tolerância) para a entrega do imóvel adquirido na planta, no caso de 180 dias, previsto contratualmente, somente deve ser aplicado em favor da construtora em casos excepcionais, o que não ocorreu no caso em análise. Revisar tal entendimento esbarra no óbice contido nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

3. Sendo dessemelhante o suporte fático apresentado, não se mostram atendidos os requisitos previstos nos arts. 541, parágrafo único, do CPC/73, e 255, § 2º, do RISTJ. Dissídio jurisprudencial não comprovado.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1557117/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2017, DJe 07/03/2017)

5. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0048505-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 1.065.955 / SP**

Números Origem: 00718594520078260224 13912008 2240120070718595 2412007 2872008 4602008
718594520078260224

PAUTA: 20/06/2017

JULGADO: 20/06/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MIGUEL JOSÉ COPPOLA
AGRAVANTE	: RENZA ANGELA GABALDI COPPOLA
ADVOGADOS	: LEONARDO GUERZONI FURTADO DE OLIVEIRA - SP194553 HENRIQUE ROCHA VENTURELI E OUTRO(S) - SP312526
AGRAVADO	: HERCULES DIAS FERNANDES
AGRAVADO	: ANGELICA FABIANA DE SOUZA FERNANDES
AGRAVADO	: ROGERIO MARTINS GUIMARAES
AGRAVADO	: LUCIANE BRIGUELI MARRONE GUIMARAES
ADVOGADO	: RONALDO DOS SANTOS NASCIMENTO E OUTRO(S) - SP142990

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MIGUEL JOSÉ COPPOLA
AGRAVANTE	: RENZA ANGELA GABALDI COPPOLA
ADVOGADOS	: LEONARDO GUERZONI FURTADO DE OLIVEIRA - SP194553 HENRIQUE ROCHA VENTURELI E OUTRO(S) - SP312526
AGRAVADO	: HERCULES DIAS FERNANDES
AGRAVADO	: ANGELICA FABIANA DE SOUZA FERNANDES
AGRAVADO	: ROGERIO MARTINS GUIMARAES
AGRAVADO	: LUCIANE BRIGUELI MARRONE GUIMARAES
ADVOGADO	: RONALDO DOS SANTOS NASCIMENTO E OUTRO(S) - SP142990

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.