



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 711.827 - DF (2015/0112166-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : SUPREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE - LTDA
AGRAVANTE : ANTARES ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
PAOLLA OURIQUES E OUTRO(S) - DF034217
AGRAVADO : JOSE CARLOS MARTINS DA SILVA
ADVOGADO : LILIAN TERU MATSUI E OUTRO(S) - DF038397
INTERES. : RONALDO RIBEIRO DE FARIA
INTERES. : LEA EMILIA BRAUNE PORTUGAL

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DAS DEMANDADAS.

1. As questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação ao artigo 535 do CPC/73.

2. O Tribunal *a quo*, com base no conjunto fático e probatório carreado aos autos, reconheceu a legitimidade passiva da empresa recorrente, bem assim entendeu estarem presentes os elementos caracterizadores da responsabilidade civil e do dever de indenizar, de maneira que a alteração de tais conclusões demanda a incursão nas questões de fato e de prova dos autos, inadmissível por esta via especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

3. O reconhecimento de caso fortuito ou força maior, ou culpa de terceiro, no atraso da entrega do imóvel, exigiria o reexame do contexto fático e probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília (DF), 19 de setembro de 2017 (Data do Julgamento)

MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 711.827 - DF (2015/0112166-4)

AGRAVANTE : SUPREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE - LTDA
AGRAVANTE : ANTARES ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
PAOLLA OURIQUES E OUTRO(S) - DF034217
AGRAVADO : JOSE CARLOS MARTINS DA SILVA
ADVOGADO : LILIAN TERU MATSUI E OUTRO(S) - DF038397
INTERES. : RONALDO RIBEIRO DE FARIA
INTERES. : LEA EMILIA BRAUNE PORTUGAL

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno (fls. 951-961, e-STJ), interposto por **SUPREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE - LTDA. E OUTRO**, em face de decisão monocrática da lavra deste signatário (fls. 941-947, e-STJ), que negou provimento ao recurso.

O apelo extremo, fundado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, desafia acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (fls. 803-804, e-STJ):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CA USAM E DE FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL. REJEIÇÃO. MÉRITO: ATRASO NA LAVRATURA DA ESCRITURA DE IMÓVEL. EMPRESA CONTRATADA PARA GESTÃO IMOBILIÁRIA DO EMPREENDIMENTO. DEMORA ATRIBUÍDA A CONSTRUTORA, INCORPORADORA E AO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. DANOS MORAIS E MATERIAIS CARACTERIZADOS. INCIDÊNCIA DE JUROS EM DECORRÊNCIA DA DEMORA NA LIBERAÇÃO DOS RECURSOS DO FGTS. IMPOSSIBILIDADE.

1. A empresa contratada para realizar a gestão imobiliária do empreendimento, que participa ativamente nos procedimentos para que fosse registrada escritura de compra e venda de bem imóvel, deve ser considerada parte legítima para figurar no pólo passivo de ação de indenização por danos materiais e morais, em face dos prejuízos advindos da demora na efetivação do registro.

2. Evidenciada a demora excessiva quanto ao registro de escritura pública de promessa de compra e venda de imóvel, em virtude de culpa atribuída à promitente vendedora, à empresa contratada para gestão imobiliária do empreendimento e ao Cartório Imobiliário, mostra-se impositivo o reconhecimento do direito à indenização pelos danos materiais e morais experimentados.

3. A angústia e frustração causadas pela impossibilidade de utilização de imóvel adquirido para fins de residência, por longo lapso temporal, configura circunstância que ultrapassa o mero aborrecimento, justificando o reconhecimento do direito do promitente comprador a percepção de indenização por danos morais.

4. Impõe-se o reconhecimento do direito do promitente comprador de ser



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ressarcido das quantias desembolsadas para pagamento de alugueres, além de taxas condominiais e impostos incidentes sobre o imóvel alugado para fins de residência, após o prazo previsto para a efetiva entrega do bem imóvel adquirido.

5. Não tendo o promitente comprador dado causa à demora injustificada no registro da escritura pública de promessa de compra e venda de bem imóvel, o que teria retardado a liberação dos recursos do FGTS utilizados para pagamento de parte do saldo devedor, tem-se por incabível à incidência de juros moratórios.

6. Apelações Cíveis conhecidas. Preliminares rejeitadas. No mérito, recursos não providos.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados pelo Tribunal *a quo* (fls. 838-846, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 853-872, e-STJ), as insurgentes apontaram violação aos artigos 186, 313, 325 e 476 do Código Civil; e aos artigos 3º e 535, II, do Código de Processo Civil de 1973.

Sustentaram, em síntese: a) omissão a respeito dos dispositivos legais apontados, notadamente quanto à responsabilidade do recorrido na realização das diligências no cartório e demais exigências do registro do imóvel; b) ilegitimidade da empresa construtora do empreendimento para integrar o pólo passivo da demanda; c) inexistência dos requisitos ensejadores do dever de indenizar, por não restar demonstrado o nexo causal entre a ação e o dano alegado; d) não havendo responsabilidade, não há falar em atraso; d) o depósito de valor bloqueado não se configura efetivo pagamento, não sendo o credor obrigado a receber prestação diversa da pactuada.

Contrarrazões apresentadas às fls. 883-896, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, o Tribunal de piso negou seguimento ao reclamo (fls. 898-901, e-STJ), por entender que não houve omissão no acórdão recorrido, bem assim que as recorrentes pretendem a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas acostadas aos autos, o que enseja na aplicação da Súmula 7 do STJ.

Interposto o agravo do artigo 544, CPC/1973 (fls. 903-915, e-STJ), no qual as agravantes pretendem a reforma da decisão impugnada, lançando argumentações no sentido de combater os impedimentos acima indicados.

Contraminuta as fls. 922-926, e-STJ.

Em decisão monocrática (fls. 941-947, e-STJ), este relator negou provimento ao agravo, sob os seguintes fundamentos: **a)** inexistência de omissão no acórdão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

impugnado; **b)** incidência da Súmula 7 desta Corte quanto às teses relativas à ilegitimidade passiva, à configuração dos elementos da responsabilidade civil e ao efetivo pagamento do débito e culpa por parte do recorrido no evento narrado nos autos.

No presente agravo interno (fls. 951-961, e-STJ), as insurgentes repisam as alegações expedidas no apelo extremo no tocante à apontada violação ao artigo 535 do CPC/1973 e refutam a incidência da Súmula 7/STJ.

Pleiteiam, por fim, a reconsideração da decisão atacada e, sucessivamente, o julgamento pelo órgão colegiado.

Sem impugnação, consoante certificado à fl. 964, e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 711.827 - DF (2015/0112166-4)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DAS DEMANDADAS.

1. As questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação ao artigo 535 do CPC/73.

2. O Tribunal *a quo*, com base no conjunto fático e probatório carreado aos autos, reconheceu a legitimidade passiva da empresa recorrente, bem assim entendeu estarem presentes os elementos caracterizadores da responsabilidade civil e do dever de indenizar, de maneira que a alteração de tais conclusões demanda a incursão nas questões de fato e de prova dos autos, inadmissível por esta via especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

3. O reconhecimento de caso fortuito ou força maior, ou culpa de terceiro, no atraso da entrega do imóvel, exigiria o reexame do contexto fático e probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelas agravantes são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. De início, consoante asseverado na decisão agravada, não se vislumbra a alegada omissão no acórdão impugnado, visto que todas questões postas à discussão foram dirimidas pelo Tribunal de piso de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto não há ofensa ao artigo 535, inciso II, do CPC/1973.

Isso porque, a matéria apontada como omitida pelas insurgentes - *artigos arrolados e a responsabilidade do recorrido na realização das diligências no cartório e do registro do imóvel* - foi objeto de expressa manifestação pela Corte local, consoante denotam os seguintes excertos do acórdão recorrido:

A ré antares engenharia Ltda. suscitou preliminares de ilegitimidade passiva *ad causam* e de falta de interesse processual, em decorrência da inexistência de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vínculo jurídico com o apelado. [...]

De fato, da análise dos autos, verifico que estão devidamente configurados o ato ilícito, o dano e o nexo de causalidade, razão pela qual deve ser considerada cabível a reparação civil prevista no artigo 186 do Código Civil.

Com efeito, o ato ilícito praticado pelas apeladas e pelo cartório, consiste no não cumprimento do ônus de promover, em prazo razoável a lavratura e o registro da escritura do imóvel adquirido pelo autor. [...]

Ocorre que não foi o autor/apelado quem deu causa ao não recebimento do valor do FGTS pelas ora apelantes, que seria utilizado para quitação de parte do saldo devedor na data prevista.

No caso em apreço, a escritura pública foi lavrada em 19/11/2009 e a demora no registro perante o Cartório Imobiliário deveu-se exclusivamente à condutas das rés, razão pela qual não há como ser o autor compelido a arcar com o pagamento de juros relativos ao período posterior a janeiro de 2010, quando deveriam ter sido liberados os recursos do FGTS.

Consoante bem ressaltado pela d. Magistrada sentenciante, "No caso dos autos, é incontroverso que o valor já não estava sob custódia do agente financeiro, mas creditado na conta da empresa vendedora, embora com movimentação bloqueada, razão pela qual não havia qualquer incidência de juros e correção sobre o valor do FGTS, sendo devidos os encargos da mora pelo devedor, até a data em que haveria o desbloqueio, não houvesse a conjugação de serviços defeituosos como ocorrido no caso em tela". (fls. 816-820, e-STJ)

Como se vê, embora não mencionados expressamente todos os dispositivos a que se referem as recorrentes, ora agravantes, a matéria neles contida fora apreciada e discutida pelo órgão de origem, não havendo se falar em omissão.

A propósito, a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o juiz não fica obrigado a manifestar-se sobre todas as alegações das partes, nem a ater-se aos fundamentos indicados por elas ou a responder, um a um, a todos os seus argumentos, quando já encontrou motivo suficiente para fundamentar a decisão, o que de fato ocorreu no caso em apreço.

Nesse sentido, é o entendimento deste Superior Tribunal:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535, II, DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. 1. **Não se configura violação do art. 535, II, do CPC/1973 quando o Tribunal, a despeito de não enumerar os artigos de lei indicados nos embargos de declaração, pronuncia-se sobre a matéria de fundo, encontrando fundamentação suficiente para a solução da controvérsia.** [...] 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AgRg no AREsp 21.833/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2016, DJe 20/05/2016) [grifou-se]



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE DE VEÍCULOS. [...] OMISSÃO E AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO JULGADO. IMPROCEDÊNCIA DA ALEGAÇÃO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. ESBULHO. SÚMULA N. 7/STJ. 1. **As questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões.** Deve ser afastada a alegada violação aos arts. 165, 458, II e 535 do Código de Processo Civil. [...] 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no Ag 1067781/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 07/04/2015, DJe 17/04/2015) [grifou-se]

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, ERRO MATERIAL OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA.** PROCESSUAL CIVIL. PREQUESTIONAMENTO. IMPRESCINDIBILIDADE. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DE MATÉRIA PRECLUSA. MANIFESTO DESCABIMENTO. REEXAME DE PROVAS, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. INVIABILIDADE.

1. Não caracteriza omissão, obscuridade ou contradição quando o tribunal adota outro fundamento que não aquele defendido pela parte. **Destarte, não há que se falar em violação do art. 535, do Código de Processo Civil, pois o tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes.** 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. [...]

4. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental a que se nega provimento. (EDcl no AREsp 139.241/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/06/2014, DJe 01/08/2014) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTIGOS 165, 458 E 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. 1. **Não viola os artigos 165, 458 e 535 do Código de Processo Civil, nem importa negativa de prestação jurisdicional, o acórdão que adotou, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelos recorrentes, para decidir de modo integral a controvérsia posta.** [...] 5. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1417828/AC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/09/2014, DJe 01/10/2014) [grifou-se]

O que se vê, na hipótese, é que a questão não fora decidida conforme objetivam as recorrentes, uma vez que não foram acolhidas as suas pretensões.

Desta forma, considerando que as questões postas à discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma fundamentada e sem omissões, merece ser



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

afastada a alegada violação ao artigo 535, inciso II, do CPC/73.

2. Ainda, sustentam as insurgente a ilegitimidade passiva *ad causam* da empresa *Antares Engenharia Ltda.*, ora agravante, ao argumento de que não participou da relação contratual estabelecida entre as partes, tendo figurado tão somente como construtora do empreendimento. No ponto, aduzem ter havido violação ao artigo 3º do CPC/73.

A respeito, assim decidiu o Tribunal local:

A ré antares engenharia ltda. suscitou preliminares de ilegitimidade passiva *ad causam* e de falta de interesse processual, em decorrência da inexistência de vínculo jurídico com o apelado.

Entretanto, entendo que a preliminar não merece prosperar, porquanto as negociações relativas à outorga da escritura, consoante se extrai da correspondência eletrônica colacionada aos autos (fls. 89/100), foram realizadas entre a ré antares engenharia ltda. e o autor/apelado.

Com efeito, por ter a ré antares engenharia ltda., na condição de preposta da ré suprema empreendimentos imobiliários spe ltda., avocado as tratativas concernentes à escritura do imóvel, tem-se por evidenciada a sua legitimidade para figurar no pólo passivo da presente demanda, que objetiva a reparação por danos decorrentes na demora na lavratura do referido documento. [...]

Pelo exposto, rejeito as preliminares de ilegitimidade passiva *ad causam* e falta de interesse processual. (fls. 816-817, e-STJ)

Inferre-se que o órgão julgador, analisando o acervo probatório dos autos, notadamente o contrato firmado entre as partes, concluiu pela **legitimidade passiva *ad causam*** da recorrente *Antares Engenharia Ltda.* A alteração de tais conclusões demandaria o reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ. Nesse sentido, precedentes da Casa:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. **LEGITIMIDADE PASSIVA DA SEGUNDA AGRAVANTE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.** DANO MORAL CONFIGURADO. INVERSÃO DO JULGADO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO. [...] 2. O v. acórdão recorrido, analisando o acervo probatório dos autos, verificou que a segunda agravante figura no contrato como incorporadora e construtora juntamente com a primeira agravante. ***Assim, a alteração das premissas fáticas adotadas pelo acórdão recorrido demandaria o reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.*** [...] 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 689.877/RJ,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 10/03/2016) [grifou-se]

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. [...] 2. A Corte Estadual registra a legitimidade passiva da recorrente a presente ação cautelar de indisponibilidade de bens. **A reforma do aresto, neste aspecto, demanda inegável necessidade de reexame de matéria probatória, providência inviável de ser adotada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.** 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 815.997/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/02/2016, DJe 01/03/2016) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE SEGURO. LEGITIMIDADE PASSIVA DE EMPRESA ESTIPULANTE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 1. O Tribunal de origem entendeu, com base nos fatos e provas dos autos, que ficou configurada a legitimidade passiva da recorrente, pois não atuou apenas como estipulante, mas criou no segurado a legítima expectativa de ser ela a responsável pelo pagamento da indenização securitária. **O acolhimento das razões de recurso, na forma pretendida, demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, inviável diante do óbice da Súmula 7 do STJ.** [...] 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no Ag 1414135/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 03/12/2015, DJe 11/12/2015) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - RESPONSABILIDADE CIVIL - TELEFONIA - COBRANÇA INDEVIDA - SUSPENSÃO DOS SERVIÇOS - OMISSÕES NO ACÓRDÃO - INEXISTÊNCIA - INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DA PETIÇÃO INICIAL - SÚMULA 83/STJ - DANOS MORAIS - FIXAÇÃO - RAZOABILIDADE - REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - IMPOSSIBILIDADE - SÚMULA 7/STJ - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO. [...] 3. **Ultrapassar os fundamentos do Acórdão e acolher a tese sustentada pela Agravante, afastando a legitimidade passiva e a culpa reconhecidas pelo Tribunal de origem, demandaria inevitavelmente, o reexame de provas, incidindo, à espécie, o óbice da Súmula 7 desta Corte.** [...] 6. O Agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos. 7.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no AREsp 112.675/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/04/2012, DJe 07/05/2012) [grifou-se]

Inafastável, neste ponto, a incidência da Súmula 7/STJ, à hipótese.

3. As insurgentes aduzem que a decisão impugnada violou o disposto no artigo 186 do Código Civil, ao argumento de que não fora demonstrado nos autos o liame causal entre a ação e o suposto dano, bem assim que os danos alegados tiveram



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

origem dos problemas cartórios e, por isso, inexistente responsabilidade das recorrentes.

Contudo, no tocante à **configuração dos elementos da responsabilidade civil** que implicaram o reconhecimento da obrigação de indenizar, ressalta-se que o Tribunal de origem, a quem incumbe a análise dos elementos fático-probatórios constantes dos autos, reconheceu estar *"devidamente configurado o ato ilícito, o dano e o nexo de causalidade, razão pela qual deve ser considerada cabível a reparação civil prevista no artigo 186 do Código Civil."* (fl. 819, e-STJ). Ainda, denota-se dos seguintes excertos do acórdão recorrido:

Os danos morais ficaram devidamente comprovados nos autos diante da angústia e frustração causadas pelo não recebimento do imóvel por longo lapso temporal. Já os danos materiais, decorrem dos prejuízos originados da impossibilidade de utilização do bem por certo período, obrigando o autor a desembolsar quantias para pagamento de alugueres, além de taxas condominiais e impostos incidentes sobre o imóvel alugado para fins de residência.

O nexo causal entre conduta e dano também ficou comprovado, eis que a demora na lavratura da escritura do bem em prazo razoável, deu ensejo aos prejuízos materiais e morais alegados pelo autor.

Portanto, mostra-se correta a condenação das empresas rés/apelantes ao pagamento de indenização por danos morais e materiais experimentados pelo autor. (fls. 819-820, e-STJ)

Com efeito, para o acolhimento da tese das recorrentes, seria necessário o revolvimento da matéria fática e do acervo probatório dos autos, o que não se admite nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.** DECISÃO MANTIDA. 1. A jurisprudência do STJ tem entendido que, muito embora o simples atraso na entrega do imóvel não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes. 2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual, ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. **Na hipótese em questão, a Corte local, após analisar o contrato entabulado entre as partes e as provas constantes nos autos, concluiu que, além do atraso excessivo e injustificado na entrega do bem, outras peculiaridades fáticas do caso concreto foram capazes de provocar danos morais aos consumidores. A revisão de tal entendimento demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em recurso especial.** 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1647276/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 29/08/2017) [grifou-se]



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL.

COMPRA E VENDA. **ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL** ADQUIRIDO NA PLANTA. (1) RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/1973. (2) DA ALEGADA OCORRÊNCIA DE FORÇA MAIOR E DA NÃO COMPROVAÇÃO DO DANO MORAL E DOS LUCROS CESSANTES (ARTS. 186, 393, 402 E 927 DO CC/02). **TRIBUNAL LOCAL QUE DIRIMIU A CONTROVÉRSIA COM BASE NOS FATOS DA CAUSA E NA ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ.** (3) PLEITO DE REDUÇÃO DO QUANTUM REPARATÓRIO. VALOR QUE NÃO SE MOSTRA EXORBITANTE. REFORMA. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO. [...] 2. **O Tribunal local, soberano na análise do conteúdo fático-probatório dos autos, afastou a ocorrência de força maior, apta a justificar o atraso na entrega do imóvel objeto da presente lide, reconhecendo a existência de dano moral indenizável e dos lucros cessantes. A reforma de tal entendimento esbarra no óbice contido nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ. Precedentes.** [...] 4. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1533672/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/05/2016, DJe 01/06/2016) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. 1. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. 2. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. 3. AFASTAMENTO. **REQUISITOS. RESPONSABILIDADE CIVIL. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. VEDAÇÃO. SÚMULA 7/STJ.** 4. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. 5. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. [...] 3. **Afastar a conclusão a que chegou a Corte Estadual, no sentido de que foi devidamente comprovada a conduta da agravante, o nexo de causalidade, sua culpa e o dano proporcional, é imprescindível a incursão nas questões de fato e de prova carreados aos autos, o que é vedado, na via especial, pelo enunciado n. 7 da Súmula desta Corte Superior.** [...] 5. Agravo regimental improvido. (AgRg no AREsp 744.429/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 05/04/2016) [grifou-se]

Neste aspecto, também, não merece reparo a decisão singular, porquanto a pretensão recursal esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

4. Por fim, no tocante às alegações de não ter sido demonstrado o efetivo pagamento pelo autor, tendo em vista o bloqueio dos valores, que entendem as recorrentes como justificável para a não entrega do imóvel, com a ocorrência dos respectivos juros, não lhes assiste razão, também neste ponto.

O acórdão recorrido, com base no contexto fático dos autos, excluiu a culpa



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do recorrido/agravado, conforme se denota do seguinte trecho do *decisum*:

Ocorre que não foi o autor/apelado quem deu causa ao não recebimento do valor do FGTS pelas ora apelantes, que seria utilizado para quitação de parte do saldo devedor na data prevista.

No caso em apreço, a escritura pública foi lavrada em 19/11/2009 e a demora no registro perante o Cartório Imobiliário deveu-se exclusivamente à condutas das rés, razão pela qual não há como ser o autor compelido a arcar com o pagamento de juros relativos ao período posterior a janeiro de 2010, quando deveriam ter sido liberados os recursos do FGTS.

Consoante bem ressaltado pela d. Magistrada sentenciante, "*No caso dos autos, é incontroverso que o valor já não estava sob custódia do agente financeiro, mas creditado na conta da empresa vendedora, embora com movimentação bloqueada, razão pela qual não havia qualquer incidência de juros e correção sobre o valor do FGTS, sendo devidos os encargos da mora pelo devedor, até a data em que haveria o desbloqueio, não houvesse a conjugação de serviços defeituosos como ocorrido no caso em tela*". (fl. 820, e-STJ)

Para alterar tais conclusões e verificar se houve culpa por parte do recorrido na hipótese e afastar a culpa das demandadas no atraso da entrega do imóvel, consoante reconhecido pelo órgão julgador, seria necessário o reexame de matéria fática e probatória dos autos, atraindo, novamente, a incidência da Súmula 7/STJ. Confira-se, a propósito, os seguintes precedentes:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. **EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. SÚMULA 7 DO STJ.** LUCROS CESSANTES CONFIGURADOS. SÚMULA 83 DO STJ. ENTREGA DAS CHAVES. ENCARGOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR A PARTIR DA POSSE. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. DANO MORAL. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ. 1. **O reconhecimento de caso fortuito ou força maior no atraso da entrega do imóvel demanda o reexame do contexto fático e probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.** [...] 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1034823/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 23/05/2017, DJe 02/06/2017) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PLEITO PARA QUE SE REAVALIE A OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO E DANOS MORAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.** DANOS MORAIS. QUANTUM QUE NÃO DESTOA DA RAZOABILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A Corte estadual, cotejando o contrato entabulado em conjunto com o acervo probatório, concluiu que inexistiu fato capaz de justificar o atraso da construtora na entrega do imóvel e que a consumidora sofreu danos morais,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não havendo falar em mero descumprimento contratual. **Entendimento diverso demandaria incursão nas cláusulas contratuais e no acervo probatório, medida obstada pela incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.** [...] 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 717.967/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2015, DJe 27/08/2015) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. **CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO.** LUCROS CESSANTES. PROMITENTE COMPRADOR. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. ADMISSIBILIDADE. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. O provimento do especial, para reconhecer a ocorrência de caso fortuito, requer nova incursão fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial por força da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça. 2. 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. [...] 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 887.148/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2016, DJe 16/08/2016) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. **CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ.** AGRAVO NÃO PROVIDO. [...] 3. O Tribunal de origem concluiu pela não ocorrência de caso fortuito ou força maior capaz de excluir a responsabilidade da recorrente pelo inadimplemento contratual, em razão da alegada demora na vistoria pela Companhia Energética de Brasília e a escassez de mão de obra. 4. **A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório. Precedentes.** 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AgInt no AREsp 867.921/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 04/10/2016, DJe 20/10/2016) [grifou-se]

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

5. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0112166-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 711.827 / DF**

Números Origem: 00293998520128070001 20120110293996 20120110293996AGS 293998520128070001

PAUTA: 19/09/2017

JULGADO: 19/09/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SUPREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE - LTDA
AGRAVANTE : ANTARES ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
PAOLLA OURIQUES E OUTRO(S) - DF034217
AGRAVADO : JOSE CARLOS MARTINS DA SILVA
ADVOGADO : LILIAN TERU MATSUI E OUTRO(S) - DF038397
INTERES. : RONALDO RIBEIRO DE FARIA
INTERES. : LEA EMILIA BRAUNE PORTUGAL

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Moral

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SUPREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE - LTDA
AGRAVANTE : ANTARES ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
PAOLLA OURIQUES E OUTRO(S) - DF034217
AGRAVADO : JOSE CARLOS MARTINS DA SILVA
ADVOGADO : LILIAN TERU MATSUI E OUTRO(S) - DF038397
INTERES. : RONALDO RIBEIRO DE FARIA
INTERES. : LEA EMILIA BRAUNE PORTUGAL

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.