

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1553928 - MG
(2019/0230935-3)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : QRTZ 1 INCORPORACAO DE IMOVEIS SPE LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL DE OLIVEIRA LAGE - MG112452
DANIEL ALEXANDRE PORTILHO JARDIM -
MG116339
LUCAS OLIVEIRA BRUM E OUTRO(S) - MG183983
AGRAVADO : PALOMA MOREIRA DE RESENDE
AGRAVADO : LUIZ GUSTAVO ROCHA DIAS
ADVOGADO : MARCELA DA LUZ MOTA TAVARES - MG129547

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE PELO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANO MORAL. VALOR. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL DE DISPOSITIVO TIDO COMO VIOLADO. SÚMULA 284/STF. NÃO PROVIMENTO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. A falta de indicação de dispositivo de lei a respeito de cuja interpretação divergiu o acórdão recorrido implica deficiência na fundamentação do recurso especial, o que atrai a incidência da Súmula nº 284 do STF.
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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 25 de maio de 2020 (Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.553.928 - MG (2019/0230935-3)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por QRTZ 1 INCORPORÇÃO DE IMÓVEIS SPE LTDA contra decisão de fls. 478-481, e-STJ, integrados pelos embargos de declaração rejeitados, que negou provimento ao agravo em recurso especial.

Em suas razões, afirma que não há falar em reexame do conjunto probatório ou de cláusulas contratuais para o deslinde da controvérsia, o que afasta a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

Repisa os argumentos expostos no recurso especial, de que não há espaço para a penalidade contratual em seu desfavor ou condenação por reparação de danos morais, dada a excludente de responsabilidade, pela ocorrência de caso fortuito, bem como que deve ser aplicado ao caso a exceção do contrato não cumprido.

Alternativamente, requer a adequação da multa moratória ao período entre maio de 2014 e agosto de 2019, haja vista a demora na entrega das chaves ser de responsabilidade dos agravados.

Intimada, as partes agravadas não apresentaram impugnação (fls. 521-522, e-STJ).

É o relatório.

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.553.928 - MG
(2019/0230935-3)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : QRTZ 1 INCORPORACAO DE IMOVEIS SPE LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL DE OLIVEIRA LAGE - MG112452
DANIEL ALEXANDRE PORTILHO JARDIM - MG116339
LUCAS OLIVEIRA BRUM E OUTRO(S) - MG183983
AGRAVADO : PALOMA MOREIRA DE RESENDE
AGRAVADO : LUIZ GUSTAVO ROCHA DIAS
ADVOGADO : MARCELA DA LUZ MOTA TAVARES - MG129547

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE PELO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANO MORAL. VALOR. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL DE DISPOSITIVO TIDO COMO VIOLADO. SÚMULA 284/STF. NÃO PROVIMENTO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. A falta de indicação de dispositivo de lei a respeito de cuja interpretação divergiu o acórdão recorrido implica deficiência na fundamentação do recurso especial, o que atrai a incidência da Súmula nº 284 do STF.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O agravo interno não merece provimento.

Os argumentos jurídicos trazidos nas razões do agravo interno não se prestam a modificar o posicionamento anteriormente adotado.

A decisão ora agravada ficou assim redigida:

"Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL - INDENIZAÇÃO - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - PRAZO DE ENTREGA - PRORROGAÇÃO - POSSIBILIDADE - INOBSERVÂNCIA - HABITE-SE - ATRASO NA OBTENÇÃO, NA COMUNICAÇÃO AOS ADQUIRENTES, NA MATRÍCULA E REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO NO CRI, E NA APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA À OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO - CULPA DOS VENDEDORES - MULTA CONTRATUAL PREVISTA - INCIDÊNCIA - DANOS MORAIS CONFIGURADOS - QUANTUM - ARBITRAMENTO - RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. A prorrogação do prazo inicialmente contratado para entrega do imóvel é admitida diante da complexidade inerente ao objeto do contrato, desde que por período razoável e proporcional. A inobservância do prazo de entrega bem como da prorrogação prevista contratualmente, configura descumprimento do contrato e enseja a condenação da vendedora ao pagamento da multa contratual prevista para a hipótese. Não está em mora, antes do recebimento da documentação necessária, o adquirente que depende da entrega do habite-se, da abertura da matrícula do imóvel em CRI, e do fornecimento de documentos da construtora para obtenção do financiamento imobiliário em instituição financeira. Configura dano moral indenizável o atraso injustificado na entrega de imóvel residencial, situação que gera transtorno, abalo psicológico e frustra o sonho da casa própria, ultrapassando o mero dissabor do cotidiano. O quantum arbitrado para a reparação civil respectiva deve obedecer aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Recurso provido.

Nas razões do especial, aponta a agravante violação dos artigos 393 e

476 do Código Civil. Afirma que o atraso da obra se deu por causa de força maior, dada a demora na prestação de serviço pelo poder público o que exime sua responsabilidade.

Defende desacerto no acórdão de origem ao condená-la ao pagamento da cláusula penal, visto que a parte adversa não quitou seu débito na entrega das chaves, deixando de cumprir as obrigações contratuais assumidas.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

No tocante à responsabilidade dos litigantes, da suposta excludente de responsabilidade e do montante reparatório cobrado pela parte agravada, o Tribunal de origem, ao analisar as circunstâncias fáticas, contrato entabulado e as provas carreadas aos autos, assim entendeu (fls. 372-375, e-STJ):

E, considerando que o contrato previu a possibilidade de prorrogação do referido prazo por 120 (cento e vinte) dias, tempo este que não pode ser considerado abusivo, entende-se que o termo final ajustado para a conclusão das obras e entrega do imóvel foi o dia 31.04.2014.

Nesse prisma, caberia à Apelada entregar o imóvel por ela vendido até o dia 31.04.2014, sob pena de incorrer em infração contratual e se submeter ao pagamento da multa contratual prevista para a hipótese, além das demais cominações legais cabíveis. Isso porque, a responsabilização civil impõe àquele que causar dano a outrem o dever de repará-lo, mediante demonstração do ato ilícito, do dano e do nexo de causalidade (CC, arts. 186 e 927).

(...)

Ocorre que o "habite-se" deveria ter sido providenciado dentro do prazo de prorrogação ajustado, não se podendo falar em "caso fortuito" decorrente da greve de funcionários da Prefeitura após a primeira resposta do "habite-se" requerido. Portanto, entende-se que restou comprovado o atraso na conclusão e entrega do empreendimento, o que justifica a condenação da Apelada no pagamento da multa contratual assim prevista:

(...) Note-se que somente em 26.09.14 a Apelada informou a seus clientes a averbação do "habite-se" registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, esclarecendo que, após a escolha do cliente da instituição bancária que analisaria a proposta de financiamento, ela enviaria a pasta jurídica com as informações da empresa e do imóvel, necessárias ao processo (ordem n.43), o que evidencia que, antes de tais providências por parte da Apelada os

Apelantes não poderiam ser considerados em mora.

Portanto, não há que falar em mora dos Apelantes quanto ao pagamento da última parcela, que dependia do "habite-se" e do fornecimento de documentações que dependiam da Apelada e não estavam liberadas à época do "habite-se" obtido.

Anote-se que os Apelantes somente receberam o imóvel em 02.12.2014. Logo, é devido o pagamento da multa contratual pelo prazo de atraso na entrega do imóvel, ou seja, pelo período de 01.05.2014 a 02.12.2014.

A revisão do entendimento acerca da responsabilidade da agravante, do valor da reparação econômica e de demais questões factuais ainda com base na interpretação de cláusulas contratuais, demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do arcabouço contratual, o que é vedado, em sede de recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. Confiram-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.

1. A Corte Estadual concluiu pela legitimidade passiva da recorrente para a causa. A reforma do acórdão impugnado, neste aspecto, demandaria inegável necessidade de reexame de matéria fática probatória, providência esta inviável em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.

2. O reconhecimento de caso fortuito ou força maior 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.

3. (...)

4. (...)

5. I(...).

6. Agravo interno parcialmente conhecido e, nesta extensão, desprovido.

(AgInt no AREsp 915.248/BA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 1º/2/2018)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. REVISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. TESE RELATIVA AO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE

PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 282 DO STF. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTS. 421 E 476 DO CC. PRETENSÃO DE REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. (...)

2. Ausente o prequestionamento da matéria federal, mesmo tendo sido opostos embargos de declaração, é de se aplicar a Súmula nº 282 do STF.

3. A revisão do acórdão recorrido acerca dos pontos suscitados pela recorrente, sob a alegação de ofensa aos preceitos insertos nos arts. 421 e 476 do CC, implicaria o revolvimento de matéria fática e a reanálise dos termos do contrato firmado entre as partes, o que, no âmbito do recurso especial, é obstado pelas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 921.607/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJe 19/12/2016)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo".

No caso dos autos, o TJMG reformou a sentença, por reconhecer que a prova produzida nos autos dimensionou a responsabilidade contratual dos litigantes, servindo de suporte para a condenação fixada.

Como já salientado, a Corte de origem, após avaliar o acervo probatório e contrato entabulado, concluiu que a greve ocorrida no serviço público não afastava a responsabilidade da ora agravante pela demora na entrega do imóvel, bem como que o atraso imputado aos promissários compradores foi em decorrência da dilação na liberação do "habite-se", obrigação que não lhes cabia.

Assim sendo, o pleito não se trata de valoração da prova, e sim, de reexame, com o fito de contrariar a conclusão da Corte de origem, sendo essa reanálise, em recurso especial, obstada pelos Enunciados Sumulares n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CONJUGADA COM INDENIZATÓRIA. REVERSÃO DA DECISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DANO MORAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência

Superior Tribunal de Justiça

do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Rever as conclusões do acórdão de origem acerca da não comprovação do fato constitutivo de seu direito encontra os óbices descritos nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1294663/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 16/11/2018)

No que se refere ao valor fixado na origem a título de dano moral, quando da interposição do recurso especial, saliento que a ora agravante sequer apontou quais dispositivos de lei federal entendia por violados ou que davam suporte à irresignação, de modo a permitir o conhecimento do recurso especial com espeque na alínea "a" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal.

Assim sendo, imperioso concluir pela incidência da Súmula nº 284, do Supremo Tribunal Federal, visto que a deficiência na fundamentação do recurso não permitiu a exata compreensão da controvérsia.

Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. PREVIDÊNCIA PRIVADA. DEVOUÇÃO DE CONTRIBUIÇÕES PAGAS A MAIOR. PRAZO PRESCRICIONAL QUINQUENAL. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. LEGALIDADE DA MAJORAÇÃO. INOVAÇÃO INCABÍVEL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL DE DISPOSITIVO TIDO COMO VIOLADO. SÚMULA 284/STF.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. (...)

3. (...)

4. Aplica-se a orientação contida no enunciado n. 284 da Súmula do STF quando a tese defendida no recurso especial interposto com base nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal não vem embasada em alegação de violação a dispositivo de lei federal dito violado ou em divergência jurisprudencial.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1109291/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 18/4/2018)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

MIG23

AREsp 1553928 Petição : 35684/2020

C54251665111918312211: @
2019/0230935-3 -

C58451<165821132561=14@
Documento

Página 7 de 8

Superior Tribunal de Justiça

É como voto.

MIG23

AREsp 1553928 Petição : 35684/2020

C5425165511918312211:@
2019/0230935-3 -

C50451<165021132561=11@
Documento

Página 8 de 8



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 1.553.928 / MG

Número Registro: 2019/0230935-3

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10000181366311003 51527361320178130024 10000181136611000 2019000578234 10000181136611002
10000181136611001

Sessão Virtual de 19/05/2020 a 25/05/2020

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : QRTZ 1 INCORPORACAO DE IMOVEIS SPE LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL DE OLIVEIRA LAGE - MG112452
DANIEL ALEXANDRE PORTILHO JARDIM - MG116339
LUCAS OLIVEIRA BRUM E OUTRO(S) - MG183983
AGRAVADO : PALOMA MOREIRA DE RESENDE
AGRAVADO : LUIZ GUSTAVO ROCHA DIAS
ADVOGADO : MARCELA DA LUZ MOTA TAVARES - MG129547
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : QRTZ 1 INCORPORACAO DE IMOVEIS SPE LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL DE OLIVEIRA LAGE - MG112452
DANIEL ALEXANDRE PORTILHO JARDIM - MG116339
LUCAS OLIVEIRA BRUM E OUTRO(S) - MG183983
AGRAVADO : PALOMA MOREIRA DE RESENDE
AGRAVADO : LUIZ GUSTAVO ROCHA DIAS
ADVOGADO : MARCELA DA LUZ MOTA TAVARES - MG129547

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 25 de maio de 2020