



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1888984 - RJ (2020/0203569-3)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : AG CONSTRUÇOES E SERVICOS S/A
ADVOGADO : VITOR MORAIS DE ANDRADE - RJ168321
AGRAVADO : PAULO SALVADOR BELLADONNA
AGRAVADO : JACQUELINE DE LIMA BELLADONNA
ADVOGADO : THIAGO BATISTA CORREA - RJ155264
INTERES. : SPE PORTO REAL SUITES EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA
ADVOGADO : MONIQUE GUARANA DE BRITO FERNANDES - RJ089690

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. IDENTIFICAÇÃO NA ORIGEM. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. DANO MORAL. ATRASO NA ENTREGA. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE ANORMALIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. Em suas razões de decidir, o Tribunal explicitou cuidar-se de relação de consumo, visto que os autores se enquadrariam no conceito de consumidor final e as rés no de fornecedor de serviço, bem como entendeu cabível a condenação da recorrente tendo em vista que os réus sempre se apresentaram como parceiros comerciais, e eram integrantes do mesmo grupo econômico, além do fato da ora recorrente constar no instrumento contratual.
2. Rever o entendimento acima implicaria em inevitável revolvimento fático probatório, além de interpretação de cláusula contratual, o que esbarra nos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.
3. Rever a conclusão de que o atraso na entrega do imóvel extrapolou a esfera do normal também encontra obstáculo na Súmula n.7/STJ, pois demandaria revolvimento fático-probatório do acervo dos autos.
4. A aplicação da Súmula n. 7 desta Corte Superior ao recurso especial prejudica a análise do dissídio jurisprudencial invocado (AgInt no REsp n. 2.082.599/DF, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 14/12/2023.)
Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos

do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de maio de 2024.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1888984 - RJ (2020/0203569-3)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : AG CONSTRUÇOES E SERVICOS S/A
ADVOGADO : VITOR MORAIS DE ANDRADE - RJ168321
AGRAVADO : PAULO SALVADOR BELLADONNA
AGRAVADO : JACQUELINE DE LIMA BELLADONNA
ADVOGADO : THIAGO BATISTA CORREA - RJ155264
INTERES. : SPE PORTO REAL SUITES EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA
ADVOGADO : MONIQUE GUARANA DE BRITO FERNANDES - RJ089690

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. IDENTIFICAÇÃO NA ORIGEM. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. DANO MORAL. ATRASO NA ENTREGA. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE ANORMALIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. Em suas razões de decidir, o Tribunal explicitou cuidar-se de relação de consumo, visto que os autores se enquadrariam no conceito de consumidor final e as rés no de fornecedor de serviço, bem como entendeu cabível a condenação da recorrente tendo em vista que os réus sempre se apresentaram como parceiros comerciais, e eram integrantes do mesmo grupo econômico, além do fato da ora recorrente constar no instrumento contratual.
2. Rever o entendimento acima implicaria em inevitável revolvimento fático probatório, além de interpretação de cláusula contratual, o que esbarra nos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.
3. Rever a conclusão de que o atraso na entrega do imóvel extrapolou a esfera do normal também encontra obstáculo na Súmula n.7/STJ, pois demandaria revolvimento fático-probatório do acervo dos autos.
4. A aplicação da Súmula n. 7 desta Corte Superior ao recurso especial prejudica a análise do dissídio jurisprudencial invocado (AgInt no REsp n. 2.082.599/DF, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 14/12/2023.) Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por AG CONSTRUÇÕES E

SERVIÇOS S.A. contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fls. 530-531):

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. RECONHECIMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO 3º RÉU. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL CONFIGURADA.

DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES COM A CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. RECURSO DE APELAÇÃO DOS AUTORES CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE. RECURSO DE APELAÇÃO DO 3º RÉU PREJUDICADO.

1. In casu, alegam os autores que, no dia 10/02/2009, celebraram com os réus, instrumento particular de promessa de compra e venda, tendo como objeto a unidade 404, do bloco 03, do Empreendimento Porto Real Resort Suítes, se comprometendo a pagar a importância de R\$ 207.829,24. Narram que o imóvel se encontra quitado, mas que a unidade não foi entregue na data ajustada. Sustentam ser indevida a cobrança da taxa de decoração e equipamento do condomínio. Requerem o recebimento dos lucros cessantes, indenização por danos morais, além da aplicação da multa prevista contratualmente;

2. Solidariedade passiva do 3º réu que deve ser reconhecida. As provas dos autos demonstram que os Réus sempre se apresentaram como parceiros comerciais, integrantes do mesmo grupo econômico. Ademais, o 3º demandando participou da celebração do contrato;

3. Atraso na entrega da unidade admitido pelos réus. Mora de, no mínimo, 18 meses. Danos morais fixados em R\$ 10.000,00 para cada autor. Manutenção. Matéria que não foi objeto de recurso;

4. Diante da mora dos réus, cabível a aplicação da multa moratória. Matéria que também não foi objeto de recurso;

5. Impossibilidade de cumulação dos lucros cessantes com cláusula penal moratória;

6. Taxa de decoração que é de responsabilidade dos réus, nos termos do Enunciado de Súmula nº 351 deste E. TJRJ “o pagamento de despesas com decoração das áreas comuns, em incorporações imobiliárias, é de responsabilidade do incorporador, vedada sua transferência ao adquirente.”;

7. Reforma parcial da sentença;

8. Precedentes: 0018932-74.2014.8.19.0023 - APELAÇÃO Des(a). MARIANNA FUX - Julgamento: 03/04/2019 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL; 0021768-31.2015.8.19.0202 – APELAÇÃO Des(a). LEILA MARIA

RODRIGUES PINTO DE CARVALHO E ALBUQUERQUE - Julgamento: 06/02/2019 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL; Resp. 1.498.484/DF 0165459- 90.2016.8.19.0001 – APELAÇÃO Des(a). WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO - Julgamento: 12/06/2019 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL; 9. Recurso de Apelação da parte autora conhecido e provido parcialmente. Recurso de apelação do 3º réu prejudicado.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 567-580).

No recurso especial, a recorrente alega que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 485, IV e VI, do CPC/2015, 2º, caput, 3º, *caput*, 12, §3º, II e III, do CDC, 186, 393 e 927 do CC/2002.

Sustenta que não é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, pois "não fez parte da cadeia de consumo e não figura legalmente como fornecedora por expressa previsão contratual (vide cláusula 6 da avença)" (fl. 590). Nesse sentido, transcreve o conteúdo das Cláusulas n. 5, 6 e 7 do contrato de compra e venda. Expõe que a a escritura pública de compra e venda também revelaria cuidar-se a recorrente de mera interveniente incorporadora, indene de responsabilidade.

Ademais, defende que (fls. 590-591):

[...] os recorridos não podem ser considerados “consumidores” na acepção jurídica do termo, porquanto não são “destinatários finais” propriamente ditos, na medida em que almejam utilizar o bem como instrumento voltado a atividade econômica/auferição de lucros (leia-se: locações/hospedagens)

30. Por seu turno, a contrariedade referente aos artigos do Código Civil decorre do absurdo não reconhecimento da ocorrência de caso fortuito externo ao caso em apreço, bem como da aplicação despicienda da Cláusula 17.1 do contrato, que impingiu à Recorrente condenação ao pagamento de 0,5% (meio ponto percentual) do valor do imóvel por mês de atraso na entrega das obras, sem sequer declinar com exatidão a duração do suposto e imaginado período moratório, tudo ao completo arrepio da redesignação de prazos havida.

31. Por fim, frise-se que não fora observado o artigo 12, parágrafo §3º, incisos II e III, do Código de Defesa do Consumidor (Lei Federal n.º 8.078/90), seja porque o serviço prestado não apresentou vício algum, dado o cumprimento integral do contrato e de seus prazos, seja porque eventuais reivindicações se devem a fortuitos externos e fatos de terceiro, jamais a condutas perpetradas pela Recorrente.

Por fim, obtempera não estar demonstrada cuidar-se de hipótese indenizável pela via do dano moral. Neste ponto específico aponta divergência jurisprudencial com arestos desta Corte.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 667-679), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 688-693).

A decisão agravada não conheceu do recurso especial da agravante, tendo em vista os óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Aduz o agravante que "as questões ventiladas no recurso são puramente de direito, o que dispensa reexame de fatos e/ou provas, bem como análise de cláusulas contratuais" (fl. 733).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

Os agravados, instados a se manifestarem, silenciaram (fls. 742-743).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

As alegações trazidas pela agravante não são capazes de infirmar os fundamentos da decisão monocrática agravada, motivo, pelo qual, repasso abaixo as razões de decidir desta última, mantendo-a.

Cuida-se, na origem, de ação obrigacional proposta pelos recorridos, visando a declaração do descumprimento de contrato de compra e venda, com a consequente condenação dos réus (SPE PORTO REAL SUITES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA. e a ora recorrente) a adimplir a obrigação da entrega das chaves e da certidão de "habite-se", sob pena de multa. Pediram ainda a condenação da parte ré ao pagamento de: equipamentos e decoração no montante de R\$ 6.961,20, acrescido de correção desde a data do desembolso; lucros cessantes; multa contratual e danos morais, além de honorários advocatícios.

A sentença julgou procedentes em parte os pedidos iniciais quanto a duas das empresas rés, e improcedente quanto à ora recorrente (denominada atualmente de PORTO REAL INVESTIMENTOS S.A.) nos seguinte termos (fl. 460):

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES EM PARTE OS PEDIDOS, extinguindo o feito com resolução de mérito, na forma do art. 269, I, do CPC. Condene 1º e 2º réus a pagarem, solidariamente, a multa moratória prevista no

contrato celebrado entre as partes, em valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do imóvel, por mês de atraso, a partir de fevereiro de 2012. Os valores devidos serão apurados em sede de liquidação de sentença, que poderá ser realizada na forma do art. 475-B do CPC.

Condeno 1º e 2º réus a pagarem, solidariamente, a título de indenização por danos morais, a importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada autor, que deverá ser corrigida monetariamente a partir da presente sentença e acrescida dos juros legais de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação.

JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS contidos na inicial, com fulcro no art. 269, I, do Código de Processo, em face do terceiro réu (PORTO REAL INVESTIMENTOS S/A).

Diante da sucumbência recíproca, custas compensadas e honorários rateados.

Transitada em julgado a presente sentença e certificada a inexistência de custas a recolher, dê-se baixa e arquivem-se.

O Tribunal recorrido deu parcial provimento ao recurso dos recorridos para condenar a ora recorrente em solidariedade com os demais réus, bem como para condenar os réus a restituírem o valor comprovadamente pago pelos autores a título de taxa de decoração, com juros legais a contar da citação e correção monetária a partir da data do desembolso. Sendo assim, condenou os réus solidariamente, ao pagamento das custas e honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação, e julgou prejudicado o recurso de apelação da ora recorrente que pedia a condenação dos recorridos em honorários sucumbenciais.

Em suas razões de decidir, o Tribunal explicitou cuidar-se de relação de consumo, visto que os autores se enquadrariam no conceito de consumidor final e as rés no de fornecedor de serviço, bem como entendeu cabível a condenação da recorrente tendo em vista que os réus sempre se apresentaram como parceiros comerciais, e eram integrantes do mesmo grupo econômico, além do fato da ora recorrente constar no instrumento contratual. Confirmam-se os termos da decisão (fls. 533-534):

A relação entre as partes é de consumo, uma vez que os autores se enquadram no conceito de consumidor final, e as rés ao de fornecedor de serviço (CDC, art. 3º), sendo objetiva a responsabilidade destas pelo vício na prestação do serviço, consoante art. 14, § 3º, do CDC, in verbis:

“Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado

quando provar:

I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;
[...].

Quanto ao 3º réu, destaco que a Magistrada de origem concluiu que o mesmo não possui responsabilidade pelo evento danoso, tendo figurado apenas como interveniente incorporador, cuja função era de supervisionar o empreendimento e, por tal razão, julgou improcedentes os pedidos em relação a este.

Pretendem os autores, em seu recurso de apelação, a procedência dos pedidos, incluindo o 3º réu na condenação solidária.

As provas dos autos demonstram que os Réus sempre se apresentaram como parceiros comerciais, integrantes do mesmo grupo econômico, atraindo à hipótese a aplicação do par. único do art. 7º e do § 1º do art. 25 do Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, no instrumento contratual consta a pessoa jurídica “Porto Real Investimentos S/A”, o que também justifica a sua inclusão no polo passivo da demanda, bem como a sua responsabilidade solidária junto aos demais réus.

Nesse diapasão, merece prosperar a tese de solidariedade entre as empresas demandadas, obtendo êxito o apelo Autoral neste ponto.

[...].

Rever o entendimento acima implicaria inevitável revolvimento fático probatório, além de interpretação de cláusula contratual, o que esbarra nos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

No tocante ao dano moral, decidiu o estadual (fls. 537-538):

No que concerne à pretensão de compensação a título de danos morais, insta ressaltar que a jurisprudência desta Corte possui entendimento pacífico no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, danos extrapatrimoniais indenizáveis.

Neste particular, a Jurisprudência do STJ vem entendendo por relativizar o fato concreto e sua circunstância de modo a afastar o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais passíveis de indenização.

No caso em tela, inegável os dissabores, aborrecimentos e frustrações da expectativa do autor ante ao atraso na entrega do imóvel. No entanto, estes sentimentos estão cada dia mais presentes na vida cotidiana do homem médio, em razão da própria existência em uma sociedade múltipla e diversificada, razão pela qual não se mostra coerente estabelecer que qualquer estímulo negativo ou dissabor configure dano moral.

Desta forma, o STJ tem entendido que pequeno atraso na entrega da obra, não caracteriza lapso temporal passível de afetar direito da personalidade do adquirente, não havendo o que se falar em dano moral indenizável.

No entanto, na hipótese aqui analisada, não estamos diante de um pequeno atraso, mas sim de uma mora de, pelo menos, 18 meses.

E, considerando-se tal cenário, entendo que a verba indenizatória foi corretamente fixada em R\$ 10.000,00 para cada autor. Vejamos:

[...].

Rever a conclusão de que o atraso extrapolou a esfera do normal também encontra obstáculo na Súmula n.7/STJ, pois demandaria revolvimento fático-probatório do acervo dos autos.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7/STJ. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. CABIMENTO.

1. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais. Entretanto, alterar o decidido no acórdão recorrido no tocante ao atraso na entrega do imóvel e a configuração do dano moral exige o reexame de fatos e provas, procedimento que é vedado pelo enunciado n. 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça flui no sentido de que há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa a o pagamento de indenização por lucros cessantes até a data da disponibilização das chaves.

3. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o comprador faz jus à devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda.

4. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.037.717/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/12/2023, DJe de 15/12/2023.)

Por fim, diga-se que a aplicação da Súmula n. 7 desta Corte Superior ao recurso especial prejudica a análise do dissídio jurisprudencial invocado (AgInt no REsp

n. 2.082.599/DF, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 14/12/2023.)

Por essas razões, não há como conhecer do recurso especial, devendo a decisão monocrática ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso de agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.888.984 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0203569-3

Número de Origem:

00469500820138190002 201925121467 469500820138190002

Sessão Virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AG CONSTRUÇOES E SERVICOS S/A
ADVOGADO : VITOR MORAIS DE ANDRADE - RJ168321
RECORRIDO : PAULO SALVADOR BELLADONNA
RECORRIDO : JACQUELINE DE LIMA BELLADONNA
ADVOGADO : THIAGO BATISTA CORREA - RJ155264
INTERES. : SPE PORTO REAL SUITES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA
ADVOGADO : MONIQUE GUARANA DE BRITO FERNANDES - RJ089690

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AG CONSTRUÇOES E SERVICOS S/A
ADVOGADO : VITOR MORAIS DE ANDRADE - RJ168321
AGRAVADO : PAULO SALVADOR BELLADONNA
AGRAVADO : JACQUELINE DE LIMA BELLADONNA
ADVOGADO : THIAGO BATISTA CORREA - RJ155264
INTERES. : SPE PORTO REAL SUITES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA
ADVOGADO : MONIQUE GUARANA DE BRITO FERNANDES - RJ089690

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de maio de 2024