



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1911409 - SP (2020/0331417-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **ECON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **ERIK GUEDES NAVROCKY - SP240117**
 DANIELA CRISTINA VOLPATO ALVES - SP252179
 THAMIRIS REGINA GIBELLI - SP438074
RECORRIDO : **ANDRE BENIGNO DE SOUZA**
RECORRIDO : **JOSEFA SEVERINA DA SILVA DE SOUZA**
ADVOGADOS : **PEDRO GLASS - SP227707**
 KARLA ROBERTA GALHARDO - SP235322
INTERES. : **PAULICOOP PLANEJAMENTO E ASSESSORIA A**
 COOPERATIVAS HABITACIONAIS LTDA
INTERES. : **COOPERATIVA NOVA ERA - BARUERI**
ADVOGADOS : **RITA DE CÁSSIA DE VINCENZO - SP071924**
 ANDRÉ LUIS DIAS MORAES - SP271889
INTERES. : **ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A**
ADVOGADO : **ERIK GUEDES NAVROCKY - SP240117**

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ÓBICE DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. MORA. DESPESAS CONDOMINIAIS. PERÍODO ANTERIOR À IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DOS PROMISSÁRIOS-VENDEDORES. SÚMULA N. 568/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. Não ocorre a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que as questões recursais foram efetivamente enfrentadas pelo Tribunal de origem, sendo que não se pode ter como omissa ou carente de fundamentação uma decisão tão somente porque suas alegações não foram acolhidas.

2. Rever as conclusões do Tribunal de origem quanto à legitimidade passiva da ora recorrente, demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Rever o entendimento a que chegou o Tribunal de origem quanto à responsabilidade civil por danos morais, impõe o reexame do conjunto fático-probatório encartado nos autos, o que é defeso ao STJ, em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.

4. O acórdão recorrido encontra-se no mesmo sentido da jurisprudência pacífica desta Corte, no sentido de que "as taxas condominiais são de responsabilidade da construtora até a entrega das chaves do imóvel ao adquirente" (AgInt no AREsp n. 2.520.253/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024).

5. É pacífico o entendimento desta Corte superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

Recurso especial conhecido em parte e 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 01/04/2025 a 07/04/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 08 de abril de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1911409 - SP (2020/0331417-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **ECON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **ERIK GUEDES NAVROCKY - SP240117**
 DANIELA CRISTINA VOLPATO ALVES - SP252179
 THAMIRIS REGINA GIBELLI - SP438074
RECORRIDO : **ANDRE BENIGNO DE SOUZA**
RECORRIDO : **JOSEFA SEVERINA DA SILVA DE SOUZA**
ADVOGADOS : **PEDRO GLASS - SP227707**
 KARLA ROBERTA GALHARDO - SP235322
INTERES. : **PAULICOOP PLANEJAMENTO E ASSESSORIA A**
 COOPERATIVAS HABITACIONAIS LTDA
INTERES. : **COOPERATIVA NOVA ERA - BARUERI**
ADVOGADOS : **RITA DE CÁSSIA DE VINCENZO - SP071924**
 ANDRÉ LUIS DIAS MORAES - SP271889
INTERES. : **ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A**
ADVOGADO : **ERIK GUEDES NAVROCKY - SP240117**

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ÓBICE DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. MORA. DESPESAS CONDOMINIAIS. PERÍODO ANTERIOR À IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DOS PROMISSÁRIOS-VENDEDORES. SÚMULA N. 568/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. Não ocorre a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que as questões recursais foram efetivamente enfrentadas pelo Tribunal de origem, sendo que não se pode ter como omissa ou carente de fundamentação uma decisão tão somente porque suas alegações não foram acolhidas.
2. Rever as conclusões do Tribunal de origem quanto à legitimidade passiva da ora recorrente, demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. Rever o entendimento a que chegou o Tribunal de origem quanto à responsabilidade civil por danos morais, impõe o reexame do conjunto fático-probatório encartado nos autos, o que é defeso ao STJ, em recurso especial,

ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.

4. O acórdão recorrido encontra-se no mesmo sentido da jurisprudência pacífica desta Corte, no sentido de que "as taxas condominiais são de responsabilidade da construtora até a entrega das chaves do imóvel ao adquirente" (AgInt no AREsp n. 2.520.253/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024).

5. É pacífico o entendimento desta Corte superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por ECON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO que deu provimento em parte à apelação nos termos da seguinte ementa (fl. 502):

Legitimidade passiva ad causam. Compromisso de compra e venda. Indenização por atraso na entrega da obra. Construtora que adquiriu fração ideal de imóvel antes comprometida aos associados de cooperativa mas ainda não entregue. Obrigação de finalizar a construção assumida. Legitimidade caracterizada. Outra corré que, no entanto, não participou do empreendimento nem da cadeia de consumo. Falta de legitimidade reconhecida. Recurso provido em parte.

Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Desídia dos adquirentes no processo de financiamento não comprovada. Cabimento do reembolso de alugueres e encargos condominiais suportados antes da entrega da unidade. Mora da construtora a se contar do vencimento do novo prazo estimado em assembleia de associados. Valor da condenação a ser apurado em liquidação. Dano moral configurado face à excessiva demora no cumprimento da obrigação. Sucumbência parcial dos autores. Recurso provido em parte.

Embargos de declaração acolhidos em parte sem efeitos infringentes (fl. 554):

Embargos de declaração. Omissão. Indenização por dano moral. Termo inicial. Citação. Responsabilidade contratual. Art. 405 do CC. Precedentes da Câmara e Súmula 54 do STJ. Legitimidade passiva de corre. Questão examinada. Caráter meramente infringente. Embargos parcialmente

acolhidos, sem atribuição de efeito modificativo.

No presente recurso especial, a parte recorrente alega, preliminarmente, violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I, do CPC, porquanto, apesar de serem opostos "embargos de declaração para esclarecer vício relacionado ao fato de que a Recorrente não pode ser tida como integrante da cadeia de consumo para os fins que se pretende no caso, visto que, como demonstra o trecho destacado da ata de assembleia no v. acórdão, adquiriu apenas algumas unidades do empreendimento e, com relação àquelas já comprometidas aos cooperados, se obrigou a finalizar as obras e recebeu em pagamento os créditos que eventualmente existissem" (fl. 516).

Aduz que (fl. 518):

32. Não tendo os aclaratórios sido efetivamente analisados para esclarecer as omissões/contradições apresentadas pela parte - e que de fato influenciará na decisão a respeito da sua participação ou não nos fatos e possibilidade ou não de responder pelos valores cobrados na demanda -, deve ser provido o presente recurso especial, de modo a ser superada a violação ao artigo 1.022, I, do Código de Processo Civil. É o que ensinam Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery.

No mérito, alega violação dos arts. 2º, 3º, 7º, parágrafo único, 12, 14 e 25 do CDC e 485, VI, do CPC, 402, 1.334 e 1.345 do Código Civil e 67-A da Lei n. 4.591/1964.

Sustenta que (fl. 520):

41. Ou seja, diversamente do que entendem os Recorridos e as instâncias ordinárias, em momento algum a Recorrente incorporou o empreendimento ou se sub-rogou, por qualquer outra forma, nos direitos e deveres da Cooperativa, o fato de haver aquisição de algumas unidades não faz com que a Recorrente seja responsável pelo passivo e pelo cumprimento das obrigações da Cooperativa, ainda mais aquelas assumidos antes da venda.

42. Destaca-se, ainda, que o regime utilizado pela Recorrente (incorporação imobiliária) é absolutamente distinto do utilizado pela Cooperativa (de mútua assistência), em sua formação e finalidade. Não haveria, pois, como impor à Recorrente responsabilidade pelos negócios realizados pela Cooperativa e tampouco pelo cumprimento das obrigações contraídas por ela com terceiros.

Alega que (fl. 524):

52. Ademais, a lei consumerista especifica a solidariedade

entre os fornecedores por defeito do serviço, conforme previsão legal do artigo 14, imputando individualmente a responsabilidade objetiva do fabricante, do construtor, do importador e do comerciante pelo defeito no produto ou existência de vício, artigos 12 e 13 da mesma lei, o que também não tem pertinência nos presentes autos, na medida em que a Recorrente jamais assumiu qualquer relação com os Recorridos.

53. Importante destacar mais uma vez que a ilegitimidade da Recorrente é questão de direito e os fatos que precisam ser analisados já se encontram expressos nas decisões. Mantê-las na lide implica em evidente violação à legislação, especialmente ao art. 485, VI, do CPC, na medida em que implica em manter pessoa estranha na demanda para arcar com os efeitos da sucumbência.

Afirma que (fl. 525):

57. Verifica-se, ainda, que não se extraiu a correta inteligência do artigo 402 do Código Civil, que esclarece que as perdas e danos serão devidas ao credor, a título de ressarcimento, além do que efetivamente se perdeu, o que deixou de lucrar.

58. Sem demonstração de perdas efetivas dos Recorridos (que nada perderam ou deixaram de lucrar) é certo afirmar não há prova de dano à parte capaz de justificar reparação a este título. Se não há lucro perdido, não há possibilidade de ressarcimento a este título.

Assevera que:

[...] se o adquirente é responsável por pagar as cotas condominiais em caso de distrato, indubitável a sua responsabilidade pelo pagamento dos valores aqui cobrados, considerando que sempre tiveram a sua unidade à disposição, de modo que não há que se falar em prejuízos de ordem material experimentados pelos Recorridos, já que, na qualidade de adquirente da unidade, estavam cientes da obrigação de arcar com o pagamento das despesas, obrigação que, embora conste no contrato, decorre diretamente da lei, não podendo ser afastada.

71. Ainda que assim não fosse, também no caso do pagamento das cotas condominiais, considerando que os Recorridos não estavam na posse do bem justamente porque se negavam a concluir o financiamento e pagar o preço, devem sim ser responsabilizados pelo pagamento, sob pena de imputar à Recorrente a obrigação excessiva e que não lhes comete.

Por fim, alega, que (fl. 531):

[...] não há que se falar em indenização por dano moral, sob pena de violação do que dispõe os artigos 944 e 884 do Código Civil, de modo que deve o v. acórdão ser reformado para que, restabelecendo-se a vigência correta aos

dispositivos de lei mencionados, não sejam os Recorridos indenizados.

Aponta divergência jurisprudencial.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 562-571), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 572-575).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

A irresignação não merece prosperar.

DA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC

Inicialmente, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, ao dar provimento em parte no tocante à legitimidade da recorrente para figurar no polo passivo, deixou claro que (fls. 503-504):

Registre-se, inicialmente, que a Econ Construtora não pode ser considerada, no caso concreto, parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda.

Conforme se verifica de Ata de Assembleia Geral Extraordinária Seccional Aricanduva (fls. 202/203), a empresa se propôs a adquirir, além da fração ideal de terreno não comprometida a qualquer associado, os “direitos de propriedade remanescentes, inclusive os de crédito, e de titularidade exclusiva da Cooperativa, sobre a fração ideal do imóvel já comprometida aos associados, mas ainda não entregue, com o objetivo de, entre outros, viabilizar a conclusão da construção das unidades devidas aos associados ainda não agraciados”. Houve inequívoca transferência de direitos e de obrigações contratuais.

Trata-se, ademais, de evidente relação de consumo entre as partes, devendo-se aplicar as disposições do Código de Defesa do Consumidor que, em seu art. 7º, parágrafo único, “estabeleceu o princípio da solidariedade legal para responsabilidade pela reparação dos danos causados ao consumidor. A norma estipulou expressamente a responsabilidade solidária, em conformidade com a lei substantiva pátria, deixando firmada a obrigação de todos os partícipes pelos danos causados, nos moldes também do Código Civil (...). Isso significa que o consumidor pode escolher a quem acionar: um ou todos. Como a solidariedade obriga a todos os responsáveis simultaneamente, todos respondem pelo total dos danos causados” (RIZATTO NUNES, “Comentários ao Código

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Verifica-se que o acórdão recorrido possui fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

A propósito, cito os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. UTILIDADE PÚBLICA. CONCESSIONÁRIA DE VEÍCULOS. RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ARTIGO 1022, II, DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO TOTAL DA MATÉRIA EM REEXAME NECESSÁRIO. SÚMULA 325/STJ. NECESSIDADE DE ALUGAR IMÓVEL LINDEIRO PARA ALTERAR ACESSO A LOJA. INDENIZAÇÃO AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. SÚMULA 7/ STJ.

1. Os arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil não foram ofendidos. A pretexto de apontar a existência de erros materiais, omissão e premissas erradas, a parte agravante quer modificar as conclusões adotadas pelo aresto vergastado a partir das informações detalhadas do laudo pericial.

[...]

5. Agravo Interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.974.188/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 4/11/2022.)

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. DANO MORAL. SUSPENSÃO DO FORNECIMENTO DO SERVIÇO DE ÁGUA . DEMORA INJUSTIFICADA NO RESTABELECIMENTO DO SERVIÇO. ARTS. 489, § 1º, E 1022, II, DO CPC. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. DEVER DE INDENIZAR. REQUISITOS PARA A RESPONSABILIZAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA. ACÓRDÃO ANCORADO NO SUBSTRATO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. EXCESSO NÃO CARACTERIZADO.

1. Cuida-se de ação de procedimento ordinário ajuizada em desfavor de SAMAR - Soluções Ambientais de Araçatuba, com o fim de obter indenização pelos danos morais que alega ter sofrido com suspensão do serviço de água na residência da autora.

2. **Verifica-se, inicialmente, não ter ocorrido ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC, na medida em que o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas e apreciou integralmente a controvérsia posta nos autos.**

[...]

6. Agravo interno não provido.

DA LEGITIMIDADE DA RECORRENTE

O Tribunal de origem concluiu pela legitimidade da recorrente para figurar no polo passivo nos seguintes termos (fls. 235-328):

Registre-se, inicialmente, que a Econ Construtora não pode ser considerada, no caso concreto, parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda.

Conforme se verifica de Ata de Assembleia Geral Extraordinária Seccional Aricanduva (fls. 202/203), a empresa se propôs a adquirir, além da fração ideal de terreno não comprometida a qualquer associado, os “direitos de propriedade remanescentes, inclusive os de crédito, e de titularidade exclusiva da Cooperativa, sobre a fração ideal do imóvel já comprometida aos associados, mas ainda não entregue, com o objetivo de, entre outros, viabilizar a conclusão da construção das unidades devidas aos associados ainda não agraciados”. Houve inequívoca transferência de direitos e de obrigações contratuais.

Trata-se, ademais, de evidente relação de consumo entre as partes, devendo-se aplicar as disposições do Código de Defesa do Consumidor que, em seu art. 7º, parágrafo único, “estabeleceu o princípio da solidariedade legal para responsabilidade pela reparação dos danos causados ao consumidor. A norma estipulou expressamente a responsabilidade solidária, em conformidade com a lei substantiva pátria, deixando firmada a obrigação de todos os partícipes pelos danos causados, nos moldes também do Código Civil (...). Isso significa que o consumidor pode escolher a quem acionar: um ou todos. Como a solidariedade obriga a todos os responsáveis simultaneamente, todos respondem pelo total dos danos causados” (RIZATTO NUNES, “Comentários ao Código de Defesa do Consumidor”, 3ª ed., Saraiva, São Paulo, 2007, p. 159, item 4).

Rever as conclusões do Tribunal de origem quanto à legitimidade passiva da ora recorrente demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO

DE RESCISÃO CONTRATUAL. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. 3. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONCLUSÃO FUNDADA NA APRECIÇÃO DE FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Nos termos do art. 6º da LINDB e 2.035 do CC/2002, é vedada a aplicação retroativa da lei em prejuízo de fatos pretéritos pendentes, motivo pelo qual não se deve aplicar a Lei 13.786/2018 ao contrato de compra e venda celebrado antes da vigência do referido diploma normativo, hipótese dos autos.

3. Quanto à legitimidade passiva, impende registrar que, a partir dos pressupostos analisados pelo acórdão recorrido, a questão foi resolvida com base nas cláusulas contratuais e nos elementos fáticos que permearam a demanda. Assim, rever os fundamentos que ensejaram a conclusão alcançada pelo colegiado local implicaria a análise dos termos contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 deste Tribunal.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.665.875/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 28/10/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONSÓRCIO. PERSONALIDADE JUDICIÁRIA. CONTRATO DE SUCESSÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5

e 7/STJ.

1. O consórcio constituído sob o regime da Lei n.º 6.404/1976 possui personalidade judiciária, nos termos do artigo 12, VII, do CPC.

2. o Tribunal de origem reconheceu a legitimidade passiva do consórcio a partir do contrato de concessão, o que não pode ser revisto por esta Corte pelo óbice das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.484.121/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. REANÁLISE DE PROVA E CLÁUSULAS

CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DISPOSITIVO APONTADO POR VIOLADO NÃO APRECIADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. NEGÓCIO CELEBRADO NO EXTERIOR. PESSOAS FÍSICAS. DOMICÍLIO OU RESIDÊNCIA. RELAÇÃO DE CONSUMO. COMPETÊNCIA. AUTORIDADE JUDICIÁRIA BRASILEIRA.

1. Para rever a conclusão a que chegou o Tribunal de origem, no sentido de que está configurada a legitimidade passiva da ora agravante, baseada no contrato celebrado entre as partes, assim como nos fatos e provas existentes nos autos, demandaria necessariamente interpretação das cláusulas contratuais e reexame dos fatos e provas, o que é vedado nesta fase recursal. Incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

2. Verifica-se que a Corte de origem não analisou, sequer implicitamente, os arts. 23, I, e 47 do CPC; 8º e 9º da LINDB; 28 do Decreto n. 7.381/2010; e 473, 1.358-B, 1.358-C e 67-A da Lei n. 4.591/64. Incidência das Súmulas 282 e 356/STF.

3. Se a parte recorrente entendesse haver algum vício no acórdão impugnado, deveria ter apresentado embargos declaratórios, a fim de que fosse suprida a exigência do prequestionamento e viabilizado o conhecimento do recurso em relação aos referidos dispositivos legais. Caso persistisse tal omissão, seria imprescindível a alegação de violação do art. 1.022 do CPC, por ocasião da interposição do recurso especial, com fundamento na alínea "a" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, sob pena de incidência do intransponível óbice da ausência de prequestionamento.

4. O acórdão recorrido encontra-se em sintonia com o entendimento dominante deste Tribunal - "competete à autoridade judiciária brasileira processar e julgar as ações decorrentes de relações de consumo, quando o consumidor tiver domicílio ou residência no Brasil" (REsp n. 1.797.109/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 24/3/2023). Precedente. Súmula n. 568/STJ.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.474.056/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 10/6/2024, DJe de 12/6/2024.)

DOS DANOS MORAIS

Quanto à caracterização dos danos morais, assim decidiu o TJSP (fls. 505-506):

É devida indenização por dano moral, vez que o atraso foi excessivo, ultrapassando em muito os limites do razoável, o

que configura prejuízo além de mero aborrecimento decorrente de inadimplemento.

Quanto ao valor da indenização, à ausência de critério legal objetivo para sua fixação, deve-se levar em consideração as condições econômicas das partes, as consequências do ato, a intensidade da culpa e a circunstância de haver ou não sido concedida, cumulativamente, indenização pelo dano patrimonial.

Deve a reparação, outrossim, ser suficiente para compensar a vítima e desestimular o causador do dano a repetir conduta da mesma natureza, sem ensejar o enriquecimento sem causa. Observados esses critérios, tenho por razoável o montante fixado na sentença, não comportando redução.

Rever o entendimento a que chegou o Tribunal de origem quanto à responsabilidade civil por danos morais impõe o reexame do conjunto fático-probatório encartado nos autos, o que é defeso ao STJ, em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C PEDIDO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PANDEMIA. COVID-19. FORÇA MAIOR. NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação indenizatória por danos morais e materiais cumulada com pedido de obrigação de fazer.
 2. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.
 3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere ao preenchimento dos requisitos para arbitramento de indenização pelos danos morais sofridos, na hipótese em análise, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
 4. A revisão da compensação por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado for exorbitante ou ínfimo. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula 7/STJ, impedindo o conhecimento do recurso.
 5. A revisão de contratos paritários, com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia, não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes, sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação negocial.
- Precedentes.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.693.566/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 19/12/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME. NECESSIDADE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015 INCABÍVEL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Este Tribunal Superior possui entendimento de que não há ocorrência de julgamento extra petita, com violação ao princípio da congruência, quando o provimento jurisdicional firmado deriva da compreensão lógico-sistemática do pedido, entendido como aquilo que se pretende com a instauração da demanda.

2. A autora formulou pedido de reparação de danos materiais, e o Tribunal de origem concluiu que para a definição do valor devido, com o fim de se evitar o enriquecimento ilícito, é imprescindível a liquidação de sentença.

3. Rever o entendimento das instâncias ordinárias, pressupõe o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

4. A multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 não decorre do mero desprovimento do agravo interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou da improcedência do meio de impugnação para autorizar sua imposição, situação esta não configurada no caso.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.535.261/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024.)

DOS DANOS MATERIAIS

O Tribunal de origem assim fundamentou a obrigação de reparação dos danos materiais (fls. 506-507):

Em razão do atraso na entrega do imóvel, os danos sofridos pelos autores devem ser reparados, certo que até se dispensa a demonstração do prejuízo nessa hipótese, porque presumido (Súmula nº 162 do TJSP).

Por outro lado, é plenamente devido o reembolso dos valores pagos a título de taxa condominial, cobrados antes da entrega da unidade prometida. Afinal, “a efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de

efetuar o pagamento das despesas condominiais” (AgRg nos E Dcl no R Esp 851.542/RS, 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, Relatora Ministra Nancy Andrighi, em 06/09/11, DJE 13/09/11).

A previsão de transferir ao consumidor a responsabilidade pelo pagamento de despesas próprias do empreendedor, inerentes à propriedade, antes da entrega do imóvel, mostra-se abusivo, porque o coloca em exagerada desvantagem. Aqui a sentença reconheceu que os autores têm direito ao ressarcimento pelo que desembolsaram antes da efetiva posse do imóvel.

Certo que a reparação, dessa forma, decorre das previsões do art. 395 e do art. 844, ambos do Código Civil. Pretensão, pois, de natureza indenizatória, a que se sujeita a apelante de forma solidária, pelo que despicienda a alegação de que não foi a responsável pela cobrança do encargo.

Ocorre que a Econ Construtora assumiu as obras conforme Assembleia realizada em dezembro de 2012 (fls. 202/203) e a estimativa de conclusão que constou expressamente da ata daquela deliberação foi no sentido de que o Bloco 01, ao qual pertence a unidade dos autores, seria concluído em 30 meses.

Ora, da mesma forma que se confere validade à transferência das obrigações contratuais à construtora apelante, por força da Assembleia, deve se admitir que o prazo estimado para o respectivo cumprimento, mediante o mesmo ato de vontade, também sofreu modificação.

Nessa quadra, a unidade havia de ser entregue aos apelados até junho de 2015, pelo que necessária a correta apuração dos danos alegados, correspondente aos alugueres e encargos condominiais suportados, isto é, devidos desde tal data até outubro de 2017.

[...]

Verifica-se que o acórdão recorrido encontra-se no mesmo sentido da jurisprudência pacífica desta Corte no sentido de que "as taxas condominiais são de responsabilidade da construtora até a entrega das chaves do imóvel ao adquirente" (AgInt no AREsp n. 2.520.253/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024).

No mesmo sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. MORA. CASO FORTUITO. SÚMULA 7/STJ. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. PERÍODO ANTERIOR À IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DOS PROMISSÁRIOS-VENDEDORES. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na hipótese, o Tribunal de origem não constatou a ocorrência de excludente de nexo de causalidade, apta a justificar o atraso na entrega do imóvel, pois configurado

fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento. Incidência da Súmula 7 do STJ.

2. Consoante a jurisprudência desta Corte, a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é encargo do adquirente apenas a partir da imissão na posse. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.276.976/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 25/8/2023.)

Dessarte, estando o acórdão recorrido em sintonia com o entendimento dominante deste Tribunal, aplica-se ao caso o entendimento consolidado na Súmula 568/STJ: "o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL

É pacífico o entendimento desta Corte superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

Nesse sentido, confirmam-se precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SERVIÇOS DE SUPORTE TÉCNICO E PROCESSAMENTO DE DADOS. ISS. ANÁLISE DE CONTRATOS NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO FISCAL. LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL 14.107/2005. LEGISLAÇÃO LOCAL. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME. SÚMULA 280 DO STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. PROVIMENTO NEGADO.

1. O Tribunal de origem decidiu, após a análise de provas e do contrato, que os serviços contratados e prestados não estariam restritos à mera prestação de serviços de suporte técnico.

Entendimento diverso implicaria o reexame de contratos e do contexto fático-probatório dos autos, circunstâncias que redundariam na formação de novo juízo acerca dos fatos e das provas. Incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no presente caso.

2. Na hipótese de a reforma do acórdão recorrido demandar a interpretação de normas locais, o recurso especial é inviável.

Aplicação, por analogia, da Súmula 280 do Supremo Tribunal Federal (STF).

3. É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.139.382/SP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 28/10/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AGRAVANTE.

1. A parte agravante refutou, nas razões do agravo em recurso especial, a aplicação da Súmula 7/STJ, não incidindo, portanto, o óbice da Súmula 182/STJ.

2. O acórdão do Tribunal de origem encontra-se em harmonia com o entendimento de há muito consolidado no STJ, no sentido de que em virtude de permissão contida no art. 537, §1º, do CPC/2015 (art. 461 do CPC/1973) o magistrado pode, a qualquer tempo, e mesmo de ofício ou a requerimento da parte, afastar ou alterar tanto o valor quanto a periodicidade das astreintes, em caso de ineficácia ou insuficiência ao desiderato de compelir o devedor ao cumprimento da obrigação, ou ainda quando este se tornar insuficiente ou excessivo, mesmo depois de transitada em julgado a sentença, não havendo espaço para falar em preclusão ou em ofensa à coisa julgada.

Incidência da Súmula 83/STJ.

2.2. No caso, a alteração do entendimento adotado pela Corte de origem no que concerne ao cabimento e à proporcionalidade da multa diária imposta pelo descumprimento da determinação judicial demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas constantes dos autos, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, a teor da Súmula 7/STJ.

2.3. É firme o entendimento desta Corte no sentido de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c, ficando prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial. Precedentes.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência e, de plano, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.574.206/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024.)

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 18% sobre o valor atualizado da causa, observada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.911.409 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0331417-7

Número de Origem:

10073755020198260008 20200000512315

Sessão Virtual de 01/04/2025 a 07/04/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ECON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : ERIK GUEDES NAVROCKY - SP240117

DANIELA CRISTINA VOLPATO ALVES - SP252179

THAMIRIS REGINA GIBELLI - SP438074

RECORRIDO : ANDRE BENIGNO DE SOUZA

RECORRIDO : JOSEFA SEVERINA DA SILVA DE SOUZA

ADVOGADOS : PEDRO GLASS - SP227707

KARLA ROBERTA GALHARDO - SP235322

**INTERES. : PAULICOOP PLANEJAMENTO E ASSESSORIA A
COOPERATIVAS HABITACIONAIS LTDA**

INTERES. : COOPERATIVA NOVA ERA - BARUERI

ADVOGADOS : RITA DE CÁSSIA DE VINCENZO - SP071924

ANDRÉ LUIS DIAS MORAES - SP271889

INTERES. : ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

ADVOGADO : ERIK GUEDES NAVROCKY - SP240117

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 01/04/2025 a 07/04/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 07 de abril de 2025