AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1895549 - RJ (2021/0141686-7)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
		BRUNA DE SALLES MONIZ GENN - RJ230525
AGRAVADO	:	LUIZ CARLOS FOSSATI
AGRAVADO	:	NADIA MALHEIROS FOSSATI
ADVOGADO	:	MARCELO DE OLIVEIRA RODRIGUES - RJ161654

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO DE QUE NÃO HOUVE DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. DESCABIMENTO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N.OS 5 E 7 DO STJ. ATRASO NA OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO POR PARTE DOS COMPRADORES. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 211 DO STJ. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

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

2. Os aclaratórios são recursos de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (art. 1.022 do NCPC).

3. Os embargos de declaração não podem conduzir a novo julgamento, com

Documento eletrônico VDA33434368 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 16/08/2022 15:08:49
Código de Controle do Documento: aa6114de-9bfe-4d95-9c3d-217b2a58f15f

a reapreciação do que ficou decidido.

4. No caso, para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, a fim de reconhecer que não houve atraso na entrega da obra, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, assim como a reincursão no acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

5. A alegação de demora na obtenção do financiamento por parte dos adquirentes, a despeito de ter sido suscitada em embargos de declaração, não foi objeto de debate por parte da Corte local, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, o comando da Súmula n.º 211 do STJ.

6. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do NCPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp 1.658.454/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020, DJe 8/9/2020).

7. Agravo interno não provido.

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 09/08/2022 a 15/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 15 de agosto de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA33434368 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 16/08/2022 15:08:49
Código de Controle do Documento: aa6114de-9bfe-4d95-9c3d-217b2a58f15f

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1895549 - RJ (2021/0141686-7)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920 FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915 LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455 BRUNA DE SALLES MONIZ GENN - RJ230525
AGRAVADO	:	LUIZ CARLOS FOSSATI
AGRAVADO	:	NADIA MALHEIROS FOSSATI
ADVOGADO	:	MARCELO DE OLIVEIRA RODRIGUES - RJ161654

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO DE QUE NÃO HOUVE DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. DESCABIMENTO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N.OS 5 E 7 DO STJ. ATRASO NA OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO POR PARTE DOS COMPRADORES. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 211 DO STJ. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

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

Documento eletrônico VDA33320626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 08/08/2022 09:48:09
Código de Controle do Documento: 4db35299-e21d-4201-b93b-2d8ee7f31b86

2. Os aclaratórios são recursos de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (art. 1.022 do NCPC).

3. Os embargos de declaração não podem conduzir a novo julgamento, com a reapreciação do que ficou decidido.

4. No caso, para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, a fim de reconhecer que não houve atraso na entrega da obra, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, assim como a reincursão no acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

5. A alegação de demora na obtenção do financiamento por parte dos adquirentes, a despeito de ter sido suscitada em embargos de declaração, não foi objeto de debate por parte da Corte local, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, o comando da Súmula n.º 211 do STJ.

6. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do NCPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp 1.658.454/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020, DJe 8/9/2020).

7. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

LUIZ CARLOS FOSSATI e NADIA MALHEIROS FOSSATTI (LUIZ CARLOS e outra) ingressaram com ação de indenização por danos materiais e morais contra JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. (JFE 5 e outra), alegando descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, por meio do Programa

Documento eletrônico VDA33320626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 08/08/2022 09:48:09
Código de Controle do Documento: 4db35299-e21d-4201-b93b-2d8ee7f31b86

Minha Casa, Minha Vida, em decorrência de atraso na entrega da obra.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para "condenar as rés, solidariamente, a pagarem aos autores: a) o valor de R$ 1.210, 45 (um mil, duzentos e dez reais e quarenta e cinco centavos) a título de devolução do que foi pago pelas cotas condominiais vencidas nos meses de junho, julho e agosto/2014, corrigidos monetariamente, desde a data de cada desembolso, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês contados da citação; b) o valor de R$ 11.520,06 (onze mil, quinhentos e vinte reais e seis centavos), devolução do que foi pago a título de taxa de instalação de serviços de concessionárias públicas, corrigido monetariamente, desde a data do respectivo desembolso, e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. JULGO IMPROCEDENTES os pedidos de ressarcimento de alugueres pagos, de armazenamento dos móveis, devolução dos valores cobrados de diferença de financiamento, assim como em indenização por danos morais, na forma da fundamentação acima. Tendo em vista a sucumbência recíproca, condeno: a) As rés em 50% das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação; b) Os autores em 50% das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação" (e-STJ, fls. 456/463).

Irresignadas, ambas as partes apelaram, e o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro deu parcial provimento aos recursos, nos termos do acórdão assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. UNIDADE HABITACIONAL ENTREGUE APÓS CINCO MESES. DEMORA NÃO EXCESSIVA. DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO. LUCROS CESANTES. PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E ARMAZENAMENTO DE MOBILIÁRIO. POSSIBILIDADE. TAXA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM, COBRANÇA. PRESCRIÇÃO. TAXA DE INSTALAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONCESSIONÁRIAS PÚBLICAS. PREVISÃO CONTRATUAL. COTAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA AUTORIZADA A PARTIR DA ENTREGA DAS CHAVES. PROVIMENTO PARCIAL DOS RECURSOS* (e-STJ, fl. 636).

Os embargos de declaração opostos por JFE 5 e outra foram rejeitados (e-STJ, fls. 682/687).

Irresignadas, JFE 5 e outra manejaram recurso especial com base no art. 105, III, alínea *a*, da CF, apontando a violação dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do NCPC; 14, § 3º, II, do NCPC; 186, 927 e 944 do CC/02. Sustentaram, em síntese, (1) omissão do acórdão recorrido sobre a existência de contradição no julgado, que, a despeito de reconhecer que não houve falha no cumprimento do contrato, impôs às ora

Documento eletrônico VDA33320626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 08/08/2022 09:48:09
Código de Controle do Documento: 4db35299-e21d-4201-b93b-2d8ee7f31b86

recorrentes o pagamento de danos materiais; e (2) o descabimento de sua condenação à restituição das despesas que os autores efetuaram com aluguéis e armazenamento de móveis, tendo em vista a ausência de atraso na entrega da obra, sendo que a demora na obtenção do financiamento deve ser atribuída, exclusivamente, aos compromissários compradores.

O recurso não foi admitido pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (e-STJ, fls. 736/740).

Na sequência, JF5 e outra interpuseram agravo em recurso especial que, em decisão desta relatoria, conheceu em parte do apelo nobre, negando-lhe provimento, consoante a ementa a seguir:

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO DE QUE NÃO HOUVE DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. DESCABIMENTO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. ATRASO NA OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO POR PARTE DOS COMPRADORES. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 211 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.*

Nas razões do presente agravo interno, JF5 e outra reiteraram a argumentação deduzida no recurso especial, alegando (1) que o Tribunal estadual deixou de sanar a contradição existente no aresto recorrido, já que, apesar de reconhecer que o habite-se foi expedido dentro do prazo contratual e que não houve atraso na entrega da obra, condenou as ora recorrentes ao pagamento de aluguel e de despesas dos autores com o armazenamento de móveis; e (2) o descabimento de sua condenação à restituição das despesas referidas acima, ante a ausência de atraso na entrega da unidade, tendo em vista que a demora na obtenção do financiamento decorreu da inércia dos compromissários compradores.

Foi apresentada impugnação requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC (e-STJ, fls. 829/840).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento.

Documento eletrônico VDA33320626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 08/08/2022 09:48:09
Código de Controle do Documento: 4db35299-e21d-4201-b93b-2d8ee7f31b86

De plano, vale pontuar que o agravo interno em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

> *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

(1) Ofensa aos arts. 489 e 1.022, II, do NCPC

Nas razões do recurso especial, JFE 5 e outra sustentaram, preliminarmente, que o TJRJ deixou de enfrentar a alegação de contradição do julgado, que, a despeito de reconhecer que não houve falha no cumprimento do contrato, impôs às ora recorrentes o pagamento de danos materiais.

Contudo, sem razão.

Em relação ao tema, ao dar provimento à apelação dos compromissários compradores, LUIZ CARLOS e outra, a Corte local assim se pronunciou:

> *Com efeito, e como destacado no v. acórdão embargado, verbis, "o contrato, como se vê, fixa como data prevista para a entrega das chaves, verbis, "(...) até o dia 30 de setembro de 2013, sem considerar a cláusula de tolerância de 180 dias corridos (cláusula 4.2- INDEX 000017), estando assim previsto o termo final no dia 31/03/2014.*
> ***E no caso em exame, a entrega das chaves deu-se em 19/08/2014, conforme se depreende do Termo de Imissão na Posse assinado pelo autor (fl. 77- INDEX 000076), ou seja, cinco meses após o termo final do prazo de tolerância**." Por certo, e como também destacado, verbis, "a concessão do "Habite-se" deu-se em 13/12/2013 (INDEX 000291), antes, portanto, do prazo final para o cumprimento do contrato, ou seja, como já assinalado, no dia 30/03/2014, sendo os autores convocados para realizarem a vistoria da unidade no dia 27/02/2014, com mais de um mês de antecedência, portanto, do prazo final (INDEX 000076)." Na verdade, e ao contrário do que pretendem fazer crer os embargantes, houve demora na entrega da unidade, no total de cinco meses, que, contudo, não se revela desarrazoada de forma a ensejar a reparação por danos morais.*
> *Daí porque os valores gastos com aluguéis e armazenamento dos móveis durante o período do atraso merecem ser restituídos aos autores.*
> *Por certo, e como destacado no acórdão, verbis, "os autores comprovaram o efetivo pagamento dos aluguéis durante o período da inadimplência das rés, juntando aos autos recibos de locação do imóvel desde janeiro 2013 para fins de ressarcimento, requerendo o pagamento do valor de R$ 30.886,40, que se refere ao período de*

Documento eletrônico VDA33320626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 08/08/2022 09:48:09
Código de Controle do Documento: 4db35299-e21d-4201-b93b-2d8ee7f31b86

08/2013 a 08/2015 (INDEXES 000078-000083).
Todavia, a mora das rés deve ser computada somente a partir de 31 de março de 2014, data em que o imóvel deveria ter sido entregue, conforme estipulado no contrato, com termo final em agosto de 2014, quando os autores efetivamente foram imitidos na posse, sob pena de configurar o enriquecimento sem causa, o que deverá ser apurado na fase de liquidação de sentença.
Também, merece acolhimento o pedido de ressarcimento do valor de R$ 1.485,85, dispendido com o armazenamento dos móveis comprados sob encomenda, em 28/11/2013, uma vez que, em razão do atraso na entrega do imóvel, necessitaram ficar por 7 (sete) meses armazenados no depósito da Transportadora, conforme se verifica no recibo de fl. 99 (INDEX 000098)" [e-STJ, fls. 685/686 - sem destaque no original].

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, tampouco que o Tribunal estadual tenha reconhecido a ausência de atraso na entrega da obra. Em verdade, a pretexto da alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do NCPC, o que buscam JFE 5 e outra é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhes foi desfavorável, não se prestando a estreita via dos embargos de declaração a promover o rejulgamento da causa, já que inexistentes quaisquer dos vícios elencados no referido dispositivo da lei adjetiva civil.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE VEÍCULO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.
1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio*.*
2. Verifica-se que o Tribunal estadual analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.
3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugnado, a argumentação dissociada bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n.
283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.
4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.
5. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 1.500.162/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 25/11/2019, DJe 29/11/2019 - sem destaque no original).

Não se verifica, portanto, a apontada negativa da prestação jurisdicional.

Documento eletrônico VDA33320626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 08/08/2022 09:48:09
Código de Controle do Documento: 4db35299-e21d-4201-b93b-2d8ee7f31b86

(2) Do atraso na entrega do empreendimento e da demora na obtenção do financiamento

Por sua vez, JFE 5 e outra sustentaram o descabimento de sua condenação à restituição das despesas que LUIZ CARLOS e outra efetuaram com aluguel e armazenamento de móveis, tendo em vista a ausência de atraso na entrega da obra, sendo que a demora na obtenção do financiamento deve ser atribuída, exclusivamente, aos compromissários compradores.

Da leitura dos fundamentos transcritos no item anterior, verifica-se que o Tribunal fluminense, com base na interpretação das cláusulas do contrato firmado entre as partes e na análise dos elementos fáticos da causa, concluiu que, embora a data prevista para a entrega da unidade fosse 31/3/2014, já computado o prazo de tolerância de 180 dias, a efetiva entrega das chaves só ocorreu aos 19/8/2014, "c onforme se depreende do Termo de Imissão na Posse assinado pelo autor, ou seja, cinco meses após o termo final do prado de tolerância" (e-STJ, fl. 641).

Por isso, prosseguiu o órgão julgador, "inconteste se mostra o direito ao ressarcimento dos alugueres pagos pela parte autora durante o período de atraso da entrega do bem, não sendo lícito que os autores suportem custos com locação de imóvel ocasionados pela desídia das rés em cumprir com a obrigação no prazo pactuado" (e-STJ, fl. 647).

Logo, para ultrapassar a conclusão do acórdão recorrido, a fim de reconhecer que não houve atraso na entrega da obra, seria necessária a interpretação de cláusulas do aludido contrato, assim como a reincursão no acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

A esse respeito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ATUAÇÃO COLIGADA DAS RÉS. RATEIO EXTRAORDINÁRIO. DEMONSTRAÇÃO. AUSÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA. EFETIVA POSSE. NECESSIDADE.*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
> ***2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no***

Documento eletrônico VDA33320626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 08/08/2022 09:48:09
Código de Controle do Documento: 4db35299-e21d-4201-b93b-2d8ee7f31b86

> ***exame das provas e das cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ****.*
> *3. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.*
> *4. Somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse.*
> *5. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp 1.733.971/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, j. 8/6/2021, DJe 16/6/2021 - sem destaque no original).

Cumpre assinalar, por oportuno, que a alegação de demora na obtenção do financiamento por parte dos adquirentes, a despeito de ter sido suscitada em embargos de declaração, não foi objeto de debate por parte do Tribunal estadual, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento.

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n.º 211 do STJ.

Por derradeiro, conforme orienta a jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, "a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória" (AgInt nos EREsp 1.120.356/RS, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, j. 24/8/2016, DJe 29/8/2016).

Nessa toada, confiram-se os seguintes julgados: AgInt no AREsp 605.532/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 31/8/2020, DJe 9/9/2020; e AgInt no AREsp 1.590.140/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 31/8/2020, DJe 3/9/2020.

Na espécie, o manejo do agravo interno por parte de JFE5 e outra, por si só, não pode ser tido como abusivo ou protelatório.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do NCPC.

Documento eletrônico VDA33320626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 08/08/2022 09:48:09
Código de Controle do Documento: 4db35299-e21d-4201-b93b-2d8ee7f31b86

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.895.549 / RJ

Número Registro: 2021/0141686-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
0035062-16.2016.8.19.0203 00350621620168190203 202124500560

Sessão Virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
		BRUNA DE SALLES MONIZ GENN - RJ230525
AGRAVADO	:	LUIZ CARLOS FOSSATI
AGRAVADO	:	NADIA MALHEIROS FOSSATI
ADVOGADO	:	MARCELO DE OLIVEIRA RODRIGUES - RJ161654

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
		BRUNA DE SALLES MONIZ GENN - RJ230525
AGRAVADO	:	LUIZ CARLOS FOSSATI
AGRAVADO	:	NADIA MALHEIROS FOSSATI
ADVOGADO	:	MARCELO DE OLIVEIRA RODRIGUES - RJ161654

TERMO

Documento eletrônico VDA33432430 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/08/2022 06:28:39
Código de Controle do Documento: e24117eb-c4db-4c0a-b9c9-240a511548d7

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/08/2022 a 15 /08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 16 de agosto de 2022

Documento eletrônico VDA33432430 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/08/2022 06:28:39
Código de Controle do Documento: e24117eb-c4db-4c0a-b9c9-240a511548d7