



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1907669 - DF
(2021/0173280-7)**

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ANA CLAUDIA DE SOUZA NASCIMENTO
AGRAVANTE : MARCIO MATURANA CARDOSO
ADVOGADO : RODRIGO RODRIGUES ALVES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) -
DF032653
AGRAVADO : BASE I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVADO : EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I S/A
AGRAVADO : PARK SUL INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A
AGRAVADO : RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO E OUTRO(S) -
DF011161
BÁRBARA FERREIRA DE CAMPOS - DF060813

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COLEGIALIDADE. NULIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. CONSUMIDOR. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FALHA. AUSÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO. ENTREGA. TERMO ADITIVO. PAGAMENTO. ADIAMENTO. MORA. PREJUÍZO. NÃO COMPROVAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. VÍCIOS. IMÓVEL. SÚMULA Nº 283/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO COMPROVAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. O relator está autorizado a decidir singularmente recurso (artigo 932, do CPC/2015, art. 557 do CPC/1973). Eventual nulidade da decisão singular fica superada com a apreciação do tema pelo órgão colegiado competente, em agravo interno.
3. Não há falar em falha na prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível, ainda que em desacordo com a expectativa da parte.
4. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem, no sentido de que não restou configurada a mora das recorridas, pois, apesar de ter havido um atraso de 16 (dezesesseis) dias na data da entrega do imóvel, os recorrentes assinaram um termo aditivo, prorrogando o prazo para o adimplemento da parcela relativa à entrega das chaves, demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência que esbarra na censura da Súmula nº 7/STJ.
5. A ausência de impugnação de fundamento suficiente para manutenção do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso no ponto, incidindo o disposto na Súmula nº 283/STF.
6. A incidência da Súmula nº 7/STJ obsta o conhecimento do recurso também pela alínea "c" do permissivo constitucional.
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 31/05/2022 a 06/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

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

Brasília, 06 de junho de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1907669 - DF
(2021/0173280-7)**

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ANA CLAUDIA DE SOUZA NASCIMENTO
AGRAVANTE : MARCIO MATURANA CARDOSO
ADVOGADO : RODRIGO RODRIGUES ALVES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) -
DF032653
AGRAVADO : BASE I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVADO : EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I S/A
AGRAVADO : PARK SUL INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A
AGRAVADO : RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO E OUTRO(S) -
DF011161
BÁRBARA FERREIRA DE CAMPOS - DF060813

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COLEGIALIDADE. NULIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. CONSUMIDOR. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FALHA. AUSÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO. ENTREGA. TERMO ADITIVO. PAGAMENTO. ADIAMENTO. MORA. PREJUÍZO. NÃO COMPROVAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. VÍCIOS. IMÓVEL. SÚMULA Nº 283/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO COMPROVAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. O relator está autorizado a decidir singularmente recurso (artigo 932, do CPC/2015, art. 557 do CPC/1973). Eventual nulidade da decisão singular fica superada com a apreciação do tema pelo órgão colegiado competente, em agravo interno.
3. Não há falar em falha na prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível, ainda que em desacordo com a expectativa da parte.
4. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem, no sentido de que não restou configurada a mora das recorridas, pois, apesar de ter havido um atraso de 16 (dezesesseis) dias na data da entrega do imóvel, os recorrentes assinaram um termo aditivo, prorrogando o prazo para o adimplemento da parcela relativa à entrega das chaves, demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência que esbarra na censura da Súmula nº 7/STJ.
5. A ausência de impugnação de fundamento suficiente para manutenção do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso no ponto, incidindo o disposto na Súmula nº 283/STF.
6. A incidência da Súmula nº 7/STJ obsta o conhecimento do recurso também pela alínea "c" do permissivo constitucional.
7. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MÁRCIO MATURANA CARDOSO e OUTRA contra a decisão (fls. 902/908, e-STJ) que conheceu de seu agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento pelos seguintes fundamentos:

- (i) não houve falha na prestação jurisdicional;
- (ii) a matéria relativa à existência de datas equivocadas quanto à entrega das chaves não foi levada ao conhecimento da Corte de origem;
- (iii) rever o entendimento do tribunal local acerca da mora esbarra na censura das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ;
- (iv) a questão da não aplicação da teoria do adimplemento substancial ficou superada pela assinatura do termo aditivo;
- (v) a pretensão de ver reconhecido o descumprimento contratual está em oposição ao não pagamento dos valores na data originalmente estabelecida;
- (vi) rever a conclusão de que não restou comprovado que a demora na obtenção do habite-se inviabilizou a aquisição do financiamento encontra óbice na Súmula n.º 7/STJ;
- (vii) no que respeita à alegação de que o imóvel conteria vícios de construção, verifica-se que o tribunal estadual considerou ter havido alteração da causa de pedir, fundamento não impugnado pelos recorrentes, o que atrai a incidência da Súmula n.º 283/STF;
- (viii) o tribunal entendeu que os vícios de construção apontados não eram suficientes para demonstrar suposto atraso ou impedir o recebimento da unidade. Incidência, no ponto, da Súmula n.º 7/STJ, e
- (ix) a Súmula n.º 7/STJ obsta o conhecimento do recurso também pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Em suas razões, os agravantes afirmam que não era caso de julgamento monocrático do recurso, não se enquadrando a hipótese no disposto no artigo 932, IV, do Código de Processo Civil de 2015.

Sustentam que não ficou claro em que parte o recurso foi conhecido, o que viola o devido processo legal. Além disso, asseveram que não foi apresentado nenhum fundamento ou entendimento sumulado, tese de repetitivo ou mesmo jurisprudência dominante acerca dos temas abordados.

Ressaltam que o julgamento é nulo na parte conhecida e não provida, restando violado o artigo 1.022 do CPC/2015, assim como os princípios do contraditório e da ampla defesa.

Afirmam que o acórdão estadual é contraditório, violando o disposto no artigo 1.022 do CPC/2015, pois apresenta 2 (duas) datas diferentes para o pagamento da parcela das chaves, acolhendo equivocadamente o entendimento de que os

recorrentes ficaram inertes, além de indicar que os vícios do imóvel não justificariam a recusa no seu recebimento.

Apontam a existência dos seguintes erros de julgamento: (i) impossibilidade de incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, pois houve enquadramento equivocado dos fatos, e (ii) impossibilidade da incidência da Súmula nº 283/STF, pois o tribunal de origem afastou o fundamento da inovação recursal.

Alegam que a mora não pode ser imputada antes do vencimento da obrigação e que a teoria do adimplemento substancial não é aplicável ao caso. Ressaltam que o próprio acórdão reconhece que houve o atraso de 16 (dezesseis) dias na entrega do imóvel.

Defendem não ser necessário o reexame de cláusula contratual para concluir pela ilegalidade da imputação da mora em seu desfavor.

Entendem que o atraso de 16 (dezesseis) dias após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias afasta a incidência da teoria do adimplemento substancial. Concluem que a parcela das chaves era inexigível antes da disponibilização do imóvel, pois as agravadas se encontravam em mora, além do prazo de tolerância.

Arguem que a quitação da parcela das chaves na data de averbação da carta habite-se é impossível, visto que se trata de documento essencial para a obtenção de financiamento.

Reiteram que o consumidor não está obrigado a aceitar o bem em desacordo com o contrato, independentemente da habitabilidade do imóvel.

Asseveram que a tese de inovação recursal quanto aos vícios do imóvel foi afastada pela Corte de origem no julgamento dos aclaratórios, motivo pelo qual não incide à hipótese a Súmula nº 283/STF. Indicam que a matéria foi tratada desde a inicial, não podendo se falar em inovação.

Argumentam que, no que se refere à não comprovação do atraso do financiamento bancário, foi indeferido o pedido de produção de provas, restando demonstrada a ilegalidade em indeferir um pedido por falta de provas no caso de julgamento antecipado da lide. Entendem que deve ser afastada a Súmula nº 7/STJ.

Requerem o provimento do agravo interno para que seja reformada a decisão atacada, com o reconhecimento da mora em desfavor das agravadas, com sua condenação ao pagamento dos prejuízos causados.

Impugnação às fls. 958/966 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece acolhida.

De início, nos termos da firme jurisprudência desta Corte, a eventual nulidade de decisão monocrática que julga o recurso com base no artigo 932 do

CPC/2015 é suprida com o julgamento colegiado.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE AUTORA.

1. Eventual vício na decisão monocrática que julga o recurso com base no art. 932 do NCPC é superado pelo exame colegiado da pretensão.

2. Não se verifica violação aos arts. 128 e 460 do CPC/73, quando o Tribunal local pronuncia-se de forma fundamentada, clara e coerente sobre as questões postas para análise, ainda que contrariamente aos interesses da parte recorrente. Precedentes.

3. Sem pedido expresso da parte autora, configura julgamento extra petita a declaração de nulidade de cláusulas de contrato bancário.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 442.974/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 1º/6/2020, DJe 10/6/2020)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. DUPLICIDADE DE ARREMATACÕES DE IMÓVEIS. REGISTRO DO TÍTULO AQUISITIVO. NECESSIDADE. PRECEDENTES. DECISÃO SINGULAR QUE NEGOU PROVIMENTO AO ARES. CONTESTAÇÃO DA PARTE AUTORA. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE NÃO VIOLADO.

1. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.

2. O relator está autorizado a decidir singularmente recurso (artigo 932, do Código de Processo Civil de 2015, antigo 557). Ademais, eventual nulidade da decisão singular fica superada com a apreciação do tema pelo órgão colegiado competente, em sede de agravo interno.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, havendo duplicidade de arrematações sobre o mesmo imóvel em juízos distintos, aquele que promover primeiramente o registro do título aquisitivo adquire o respectivo domínio. Precedentes.

4. Agravo interno não conhecido."

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.071.530/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/5/2020, DJe 6/5/2020)

No tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional, agiu corretamente o tribunal de origem ao rejeitar os declaratórios por inexistir omissão ou contradição no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

Cumprе assinalar que a suposta existência de datas equivocadas relativas à entrega das chaves não foi levada ao conhecimento do tribunal de origem nos embargos de declaração, o que afasta a alegada violação do artigo 1.022 do CPC/2015 no ponto.

De fato, nas razões do recurso especial, os agravantes afirmaram que

"(...)

A violação ao art. 1.022 do CPC é flagrante. Observe que há evidente contradição na fundamentação. Ora diz que a parcela das chaves venceria em 31.03.2013, ora diz que a parcela das chaves venceria em 13.03.2013" (fl. 795, e-STJ).

Apontam o seguinte trecho das razões dos embargos de declaração opostos perante a Corte local, em que questionariam a existência de datas equivocadas:

"(...) Convém ressaltar que o imóvel deveria ter sido entregue em 27.02.2013, independente da quitação do bem, pois a parcela de quitação estava prevista para o momento posterior à entrega – 31.03.2013. Não era lícito exigir a quitação do imóvel para recebê-lo" (fl. 749).

Como se observa do trecho destacado, porém, não há questionamento acerca de datas equivocadas para a entrega das chaves.

No que respeita à alegada mora das recorridas, o tribunal de origem entendeu que não estava configurada no caso dos autos, pois, apesar de ter havido um atraso de 16 (dezesseis) dias na data da entrega do imóvel (isso se for considerada a data de averbação do habite-se, não sua expedição), os recorrentes assinaram um termo aditivo prorrogando o prazo para o adimplemento da parcela relativa à entrega das chaves:

"(...)

Como já dito, a averbação da carta de habite-se é sim requisito para concessão do financiamento, o que foi feito com cerca de 16 dias de atraso. Mas esses 16 dias de atraso não representam efetivo prejuízo para o consumidor, ainda mais se considerando o termo aditivo que suspendeu parcela contratual substancial, a qual venceria em poucos dias e firmou o prazo de 3 meses para finalização do pagamento.

Conclui-se, portanto, corroborando a sentença posta, que a construtora não incidiu em mora, entregando o imóvel no prazo previsto, de modo que após a averbação do habite-se, cabe ao comprador realizar o pagamento seja por meios próprios ou financiamento" (fls. 731/732, e-STJ – grifou-se).

Vale destacar, ainda, o seguinte trecho do acórdão dos aclaratórios:

"(...)

O caso dos autos é totalmente diferente. Efetivamente houve a entrega do imóvel, ou seja, o cumprimento integral da obrigação, mas 16 dias após a data contratual. Desse modo a empresa esteve em mora esses dias, mas afastou a mora com o cumprimento contratual. A demanda só foi ajuizada posteriormente, já com a mora do consumidor, o qual tinha a obrigação de pagar o valor acordado.

Além disso, houve termo aditivo assinado pelas partes, após o atraso de 16 dias, no qual se suspendeu o pagamento da cobrança de juros e multa por três meses (já depois da averbação do habite-se) dando tempo suficiente para o consumidor efetuar o pagamento do valor devido" (fl. 785, e-STJ).

Nesse contexto, o acolhimento da tese de que as recorridas estavam em mora demandaria incursão no conjunto fático-probatório dos autos e revisão de cláusulas contratuais, providências obstadas pelas Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

Relativamente à alegação de que não se aplica à hipótese a teoria do adimplemento substancial, verifica-se que, no caso dos autos, o imóvel foi entregue,

ainda que com pequeno atraso. Assim, a conclusão foi no sentido de ter havido o cumprimento integral da obrigação, questão, ademais, superada pela assinatura do termo aditivo:

"(...) Assinala-se que o embargante distorce a aplicação do adimplemento substancial ao apresentar julgados que não possuem correlação com os fatos. Deve ser esclarecido que, de fato, não se admite o adimplemento substancial no caso da não entrega do imóvel, mesmo que ele já esteja quase pronto, ou seja concluído no decorrer do processo, o que deve se observar é se no momento do ajuizamento da demanda a empresa estava ou não em mora.

*O caso dos autos é totalmente diferente. **Efetivamente houve a entrega do imóvel, ou seja, o cumprimento integral da obrigação**, mas 16 dias após a data contratual. Desse modo a empresa esteve em mora nesses dias, mas afastou a mora com o cumprimento contratual. A demanda só foi ajuizada posteriormente, já com a mora do consumidor, o qual tinha a obrigação de pagar o valor acordado.*

***Além disso, houve termo aditivo assinado pelas partes, após o atraso de 16 dias, no qual se suspendeu o pagamento da cobrança de juros e multa por três meses (já depois da averbação do habite-se) dando tempo suficiente para o consumidor efetuar o pagamento do valor devido"** (fl. 785, e-STJ).*

Cumpre assinalar, ademais, que os agravantes pretendem que seja reconhecido o descumprimento contratual por parte das recorridas, mas, contraditoriamente, deixaram de pagar os valores na data originalmente estabelecida, sendo-lhes concedido prazo extra, sem cobrança de juros e multa, como destacado no acórdão que julgou os aclaratórios:

"(...) Não foi demonstrado qualquer vício na manifestação de vontade do contrato ou termo adesivo, havendo apenas alegações genéricas, não foi apontada qualquer cláusula em desacordo com a legislação consumerista ou mesmo que fosse prejudicial ao consumidor.

***Note-se que após a averbação do habite-se e não havendo o pagamento do consumidor a empresa teria o direito até mesmo de rescindir o contrato e reter parte do valor pago, mas concedeu prazo extra sem cobrança de juros moratórios e multa. Desse modo não houve prejuízo para o consumidor, mas sim um acordo totalmente válido"** (fl. 785, e-STJ – grifou-se).*

Nesse contexto, não fazem, a princípio, jus aos lucros cessantes.

Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA E NA LAVRATURA DA ESCRITURA. AÇÃO INDENIZATÓRIA E COMINATÓRIA. SALDO DEVEDOR PREVISTO NOMINALMENTE NO CONTRATO. PAGAMENTO AQUEM DO VALOR NOMINAL. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. DIREITO AO RECEBIMENTO DAS CHAVES. INOCORRÊNCIA. INSCRIÇÃO EM CADASTRO DE INADIMPLENTES. CABIMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. DESCABIMENTO. ABUSIVIDADE NA COBRANÇA DO INCC. ENCARGO ACESSÓRIO. TEMA 972/STJ. DANOS MORAIS. INOCORRÊNCIA. ALEGAÇÕES DISSOCIADAS DA RESPECTIVA QUESTÃO FEDERAL. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

1. Controvérsia acerca dos danos morais e materiais decorrentes de inscrição em cadastro de inadimplentes e de atraso na entrega do imóvel e na lavratura da escritura.
2. Caso concreto em que a parte autora admitiu que o contrato previa o valor nominal do saldo devedor, montante que não foi adimplido, mesmo após a obtenção do 'Habite-se'.
3. Nos termos de tese firmada no Tema 28/STJ, o reconhecimento da abusividade nos encargos exigidos no período da normalidade contratual (juros remuneratórios e capitalização) descaracteriza a mora.
4. Por sua vez, no Tema 972/STJ, consolidou-se entendimento no sentido de que 'a abusividade de encargos acessórios do contrato não descaracteriza a mora'.
5. Aplicação das razões de decidir dos referidos temas ao caso dos autos para se concluir que a abusividade da cobrança do INCC não é suficiente para descaracterizar a mora do promitente comprador que pagou menos do que o valor nominal do saldo devedor.
6. **Inexistência de ilicitude na conduta da incorporadora de recusar a entrega das chaves, tendo em vista a cláusula contratual que condicionava essa entrega ao pagamento do saldo devedor.**
7. Inexistência de ilicitude na inscrição dos promitentes compradores em cadastro de inadimplentes, tendo em vista a não descaracterização da mora.
8. Afastamento da indenização por danos morais, face à licitude da negativação.
9. Ocorrência de ato ilícito por parte da incorporadora no que tange ao atraso de dois meses na obtenção do 'Habite-se'.
10. Nos termos do Tema 996/STJ, o atraso na entrega do imóvel gera para o adquirente indenização correspondente ao valor locativo.
11. **Necessidade de se fazer distinção para o caso concreto, tendo em vista o comportamento contraditório dos promitentes compradores, que buscaram reprovação para o atraso da incorporadora, pleiteando lucros cessantes, mas também praticaram conduta reprovável contratualmente, ao deixarem de quitar o saldo devedor após a obtenção do 'Habite-se'.**
12. Aplicação do princípio da boa-fé objetiva ao caso, na concreção da fórmula jurídica 'tu quoque'.
13. Afastamento da condenação da incorporadora ao pagamento de indenização por lucros cessantes.
14. Inviabilidade de se conhecer de questões suscitadas nas razões do apelo nobre sem a correspondente devolução a esta Corte da questão federal controvertida. Óbice da Súmula 284/STF.
15. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO."
(REsp 1.823.341/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/5/2020, DJe 11/5/2020 – grifou-se)

Os agravantes afirmam, ainda, que a demora na obtenção do habite-se inviabilizou a aquisição do financiamento. A Corte de origem, porém, assim considerou:

*"(...) não se tem nem mesmo o prazo que demorou o processo de financiamento, quando a parte deu entrada com o pedido de financiamento. Quando foi realizada a sua concessão? **Não tendo a parte apresentado esses parâmetros mínimos não há de se apurar suposto causador do atraso, pois nem mesmo atraso foi comprovado**" (fl. 732, e-STJ - grifou-se)*

Rever esse entendimento esbarraria na censura da Súmula nº 7/STJ.

Assinala-se que a alegação de que foi indeferida a produção de prova relativa ao ponto, o que inviabilizaria a conclusão pela não comprovação do fato,

somente foi realizada no agravo interno, não havendo no recurso especial indicativo de dispositivo violado acerca do tema, motivo pelo qual não merece conhecimento.

No que respeita à afirmação de que o imóvel conteria vícios de construção, o tribunal de origem entendeu que houve alteração da causa de pedir:

"(...) não se pode afastar o fato de que a parte muda sua base narrativa da inicial para a apelação.

Se antes era focado na invalidade da prorrogação e da ilegalidade da cobrança da comissão de corretagem agora tenta culpar o réu pelo atraso em certidões e na falta de qualidade do apartamento entregue.

Essa alegação de vício no imóvel só aparece expressamente no decorrer da instrução não sendo tratada de forma explícita na peça inicial" (fl. 731, e-STJ).

Esse entendimento foi reiterado no julgamento dos aclaratórios, quando se afirmou:

"(...)

Esclarecendo, na prolixa inicial de mais de 50 páginas a massiva fundamentação se da na alegação de nulidade da extensão dos 180 dias e da comissão de corretagem, havendo apenas alegação em passant, em um parágrafo, do suposto defeito do imóvel.

Posteriormente, a tese principal da nulidade da cláusula foi esquecida, passando-se a afirmar na apelação a demora na entrega por defeito no imóvel.

Por esse motivo, não existe qualquer contradição ou mesmo equívoco de base fática. Ficou registrado em sessão de julgamento e no voto escrito que o recorrente apresenta razões que permeiam a inovação recursal com elementos truncados em sua petição inicial (...)" (fls. 785/786, e-STJ – grifou-se).

Apesar disso, esse fundamento não foi objeto de impugnação pela parte, o que atrai o óbice da Súmula nº 283/STF.

A alegação de que a pretensa inovação foi afastada no julgamento dos aclaratórios não encontra respaldo nos autos, conforme esclarecido na decisão de fls. 936/937 (e-STJ). Frisa-se que os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 780/787, e-STJ).

Cumprе destacar, de todo modo, que o Tribunal consignou que os vícios alegados não eram de molde a demonstrar suposto atraso ou impedir o recebimento da unidade:

"(...)

Contudo, mesmo estes argumentos não são suficientes para demonstrar suposto atraso, pois se observa que os defeitos constatados na vistoria (...) são habituais de um apartamento novo, como alinhamento de esquadria, rejunte faltando, manchas, etc...de modo que não impedem o recebimento da unidade, ficando estes detalhes sujeitos à garantia existente.

Não houve nos autos qualquer afirmação sobre a negativa da construtora de corrigir posteriormente esses detalhes na construção" (fl. 731, e-STJ).

Incide ao ponto a Súmula nº 7/STJ.

É oportuno mencionar que a Súmula nº 7/STJ obsta o conhecimento do recurso também pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt nos EDcl no AREsp 1.907.669 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0173280-7

Número de Origem:

00207238020148070001 207238020148070001

Sessão Virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Ministra Impedida

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANA CLAUDIA DE SOUZA NASCIMENTO
AGRAVANTE : MARCIO MATURANA CARDOSO
ADVOGADO : RODRIGO RODRIGUES ALVES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF032653
AGRAVADO : BASE I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVADO : EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I S/A
AGRAVADO : PARK SUL INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A
AGRAVADO : RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO E OUTRO(S) - DF011161
BÁRBARA FERREIRA DE CAMPOS - DF060813

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANA CLAUDIA DE SOUZA NASCIMENTO
AGRAVANTE : MARCIO MATURANA CARDOSO
ADVOGADO : RODRIGO RODRIGUES ALVES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF032653
AGRAVADO : BASE I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVADO : EMARKI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I S/A
AGRAVADO : PARK SUL INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A
AGRAVADO : RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO E OUTRO(S) - DF011161

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

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

Brasília, 07 de junho de 2022