



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1946084 - SP (2021/0179145-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : CAMARGO CORREA - RODOBENS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165
AGRAVADO : BEATRIZ CASTANHO BARBOSA
REPR. POR : REGINA CELIA CASTANHO BARBOSA - CURADOR
ADVOGADO : JULIANA DE FÁTIMA CEGANTINI FÁVERO - SP322174

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA OBRA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SÚMULA N. 7/STJ. ASTREINTES DESPROPORCIONAIS E DECISÃO EXTRA PETITA. ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que mesmo as matérias de ordem pública necessitam do prequestionamento para serem analisadas em sede de recurso especial. Precedentes.

2. A pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/10/2023 a 16/10/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 16 de outubro de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1946084 - SP (2021/0179145-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : CAMARGO CORREA - RODOBENS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165
AGRAVADO : BEATRIZ CASTANHO BARBOSA
REPR. POR : REGINA CELIA CASTANHO BARBOSA - CURADOR
ADVOGADO : JULIANA DE FÁTIMA CEGANTINI FÁVERO - SP322174

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA OBRA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SÚMULA N. 7/STJ. ASTREINTES DESPROPORCIONAIS E DECISÃO EXTRA PETITA. ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que mesmo as matérias de ordem pública necessitam do prequestionamento para serem analisadas em sede de recurso especial. Precedentes.

2. A pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por CAMARGO CORREA - RODOBENS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto em desfavor do acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado (fl. 386):

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Ação de obrigação de fazer c/c indenização por atraso na obra e repetição de indébito, danos materiais, danos morais e imissão na posse do imóvel. Imóvel não entregue. Tutela

indeferida. Defesa ofertada com apresentação de Reconvenção. Parecer do MP pelo provimento parcial da ação principal e pelo desprovimento da reconvenção. A sentença julgou parcialmente procedente a reconvenção apresentada pela ré, com a condenação da autora no pagamento do valor de R\$ 341,94, corrigido monetariamente desde 16/01/2013 acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Julgou, ainda, parcialmente procedente a ação principal, para condenar a ré a restituir à autora, de forma simples, as quantias pagas de SATI, IPTU e despesas condominiais suportadas antes da entrega das chaves; danos materiais na modalidade lucros cessantes, a partir de 27/01/2012 até a efetiva entrega das chaves; danos morais no valor de R\$ 10.000,00; entregar as chaves à autora no prazo de 15 dias, sob pena de multa; dar quitação do preço do imóvel concomitantemente ao pagamento do saldo devedor apurado na reconvenção, sob pena de multa e outorgar à autora a escritura definitiva de compra e venda do imóvel no prazo de 05 dias a contar do pagamento do saldo, sob pena de multa. RECURSO DA RÉ. Preliminar de prescrição acolhida. Prescrição trienal da comissão de corretagem e da Taxa SATI evidenciada. Tese firmada em sede de Recurso Especial Repetitivo pelo Superior Tribunal de Justiça. Atraso configurado. Alegação de inadimplemento da autora não comprovada. Expedição do Habite-se que não afasta a mora da vendedora (Súmula nº 160 do TJSP). Mora da ré que se estende até a entrega das chaves, da qual ainda não se tem notícia. Indenização por lucros cessantes devida (Súmula nº 162 do TJSP). Tema nº 05 aprovado pela C. Turma Especial Privado 1, desta Corte, no IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000). Fixado o percentual de lucros cessantes no equivalente a 0,5% do valor do contrato, pelo período já fixado. Danos morais. Incabível. Entendimento desta 6ª Câmara de que o mero inadimplemento contratual não gera indenização por danos morais. Sem majoração de honorários. Sentença proferida ao tempo do CPC revogado. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

A decisão agravada não conheceu do recurso especial do agravante ante os óbices da Súmula n. 211/STJ (decisão extra petita), Súmula n. 7/STJ (adimplemento do contrato) e Súmula n. 211/STJ (multa).

Aduz o agravante que não pode incidir a Súmula n. 211/STJ quanto ao julgamento *extra petita* e quanto à multa, pois tratam-se de matérias de ordem pública.

Afirma, ainda, que não foi comprovado que a agravada adimpliu com o contrato, devendo ser excluída a condenação por lucros cessantes.

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

A agravada, instada a manifestar-se, silenciou (fl. 639).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O recurso não merece prosperar, pois a parte agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão recorrida.

De início, cumpre informar que a jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que mesmo as matérias de ordem pública necessitam do prequestionamento para serem analisadas em sede de recurso especial. Precedentes: AgRg nos EREsp 947.231/SC, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Corte Especial, DJe 10/05/2012; AgRg nos EREsp 999.342/SP, Rel. Min. Castro Meira, Corte Especial, DJe 01/02/2012; EDcl no AgRg no Ag 1309423/ES, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 13/09/2011.

Cito a ementa do julgado:

ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO. SERVIÇO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO NÃO PRESTADO. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA OBRIGACIONAL. SÚMULA 7/STJ. PRAZO PRESCRICIONAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ.

1. O Tribunal de origem, soberano na análise do contexto fático-probatório dos autos, concluiu que o serviço de tratamento de esgoto no domicílio do recorrido não foi efetivamente prestado, inexistindo, por conseguinte, fato gerador que ampare a cobrança da respectiva tarifa. A reforma de tal entendimento encontra óbice na Súmula 07/STJ.

2. Ressente-se o recurso especial no que tange ao art. 206, § 3º, IV e V, do CC do devido prequestionamento, já que sobre tal questão (até mesmo porque não foi objeto de insurgência do recurso de apelação) não houve emissão de juízo pelo acórdão recorrido, a despeito da oposição de embargos declaratórios, fazendo incidir o óbice da Súmula 211/STJ.

3. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que mesmo as matérias de ordem pública necessitam do prequestionamento para serem analisadas em sede de recurso especial. Precedentes: AgRg nos EREsp 947.231/SC, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Corte Especial, DJe 10/05/2012; AgRg nos EREsp 999.342/SP, Rel. Min. Castro Meira, Corte Especial, DJe 01/02/2012; EDcl no AgRg no Ag 1309423/ES, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 13/09/2011.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp n. 1.308.859/RJ, relator Ministro Benedito

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. USO INDEVIDO DE IMAGEM. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. UTILIZAÇÃO DE IMAGEM DE JOGADOR EM ÁLBUM DE FIGURINHAS. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO DO AUTOR. CARÁTER COMERCIAL DA PUBLICAÇÃO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. PRETENSÕES QUE DEMANDAM O REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO INCIDÊNCIA, NA ESPÉCIE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, mesmo as questões de ordem pública, como a prescrição, estão sujeitas ao cumprimento do requisito do prequestionamento.

2. A instância originária entendeu que houve exploração não autorizada da imagem de ex-jogador de futebol em livro ilustrado de natureza comercial, conclusão esta pautada sob os aspectos fáticos do caso concreto.

2.1 Reverter a conclusão do Tribunal local para acolher a pretensão recursal, sobretudo no que concerne à natureza do material produzido e a definição do valor da compensação dos danos morais, fixados em dez mil reais (R\$ 10.000.00) , demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em virtude da natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.333.934/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SOBRESTAMENTO DO ESPECIAL. DESNECESSIDADE. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA N. 284 DO STF. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE DE PREQUESTIONAMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme a jurisprudência do STJ, "não há falar em sobrestamento do recurso, por força de suspensão determinada em decisão de afetação de tema para julgamento sob o rito dos recursos repetitivos, quando não ultrapassado o seu conhecimento" (EDcl no AgInt no AREsp n. 1.673.692/SC, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado

em 22/6/2021, DJe 30/6/2021) 2. O recurso deve observar o princípio da dialeticidade, ou seja, apresentar os motivos pelos quais a parte recorrente não se conforma com o acórdão recorrido, de modo a permitir o cotejo entre os fundamentos da decisão recorrida e as razões expendidas no recurso.

A deficiência na fundamentação do recurso especial obsta seu conhecimento (Súmula n. 284/STF).

3. É pacífico nesta Corte o entendimento segundo o qual, na instância extraordinária, não há como, de ofício, conhecer de matéria de ordem pública que não foi devidamente prequestionada.

Precedente.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.956.494/AL, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 18/8/2023.)

No mérito, quanto à questão do adimplemento do contrato, em reanálise dos autos, verificou-se que é inviável revisitar a matéria ante o óbice da Súmula n. 7/STJ, uma vez que o Tribunal a quo proferiu sua decisão com base nas provas dos autos, conforme se extrai (fl. 393):

Nesse passo, observa-se que a apelante ré emitiu o boleto para pagamento, com vencimento em 08/02/2013 (fl. 69) no valor de R\$ 113.326,17, o qual foi regularmente pago pela autora em 07/02/2013.

Observa-se que a quantia que faltava, R\$ 19.312,04, foi levantada pela autora junto a sua conta vinculada ao FGTS, cujo saque se deu em 16/01/2013, conforme extrato de fl. 6. Da soma resulta, de fato, o valor de R\$ 132.638,21, restando, assim, um saldo em favor da reconvinte de apenas R\$ 341,94, bem distante da quantia que a apelante entende devida.

E, como bem observou a r. sentença, a eventual ausência de repasse dos valores de FGTS do Banco Santander à ré, de fato, não foi comprovada e, frise-se, sequer poderia ser imputada à autora, uma vez que o extrato de fl. 68 dá conta do efetivo saque.

O Juízo monocrático condenou, ainda, a ré, ao pagamento de lucros cessantes desde 27/01/2012, acrescido de atualização monetária e juros de 1% ao mês, insurgindo-se a ré contra isso. Sem razão, contudo.

Atestado o inadimplemento parcial da promissória vendedora, é devida a indenização por danos materiais, na modalidade lucros cessantes.

A fim de corroborar a tese:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. 1. CONSTITUIÇÃO EM MORA. RECONHECIMENTO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. 2. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. PAGAMENTO DE PARTE MAJORITÁRIA DO DÉBITO. EXIGÊNCIA DE PAGAMENTO INTEGRAL DA DÍVIDA PARA AFASTAR A MORA. PRESERVAÇÃO DA GARANTIA. POSIÇÃO FIRMADA PELA SEGUNDA SEÇÃO DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Rever as conclusões quanto aos elementos que levaram à constituição em mora do devedor demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão dos óbices da Súmula n.º 7 do STJ.

2. Para afastar a mora, é necessário o pagamento integral da dívida pendente, não bastando o pagamento substancial do débito.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.052.910/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. RESTITUIÇÃO DOS JUROS DE OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS. PAGAMENTO INDEVIDO ANTES DA IMISSÃO DE POSSE NO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. No que diz respeito ao termo final para entrega do imóvel, a parte recorrente não indicou quais seriam os dispositivos legais violados, caracterizando a deficiência na fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai, por analogia, a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. A pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da legitimidade passiva dos agravantes para responder pela devolução dos juros da obra e da aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria a análise e interpretação de cláusulas

contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ entende que é abusiva a cláusula que transfere as despesas de condomínio e IPTU ao adquirente do imóvel que ainda não tenha sido imitado na posse do bem.

5. "O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso na entrega do imóvel foi superior a um ano após a expiração do prazo de tolerância" (AgInt no REsp 1.949.046/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 10/6/2022).

6. Na hipótese, as instâncias ordinárias concluíram que o atraso na entrega do imóvel superou o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.

7. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.263.061/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 27/4/2023.)

Assim, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

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

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.946.084 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0179145-8

Número de Origem:
10041567520148260405

Sessão Virtual de 10/10/2023 a 16/10/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAMARGO CORREA - RODOBENS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165
RECORRIDO : BEATRIZ CASTANHO BARBOSA
REPR. POR : REGINA CELIA CASTANHO BARBOSA - CURADOR
ADVOGADO : JULIANA DE FÁTIMA CEGANTINI FÁVERO - SP322174
AGRAVANTE : BEATRIZ CASTANHO BARBOSA
REPR. POR : REGINA CELIA CASTANHO BARBOSA - CURADOR
ADVOGADO : JULIANA DE FÁTIMA CEGANTINI FÁVERO - SP322174
AGRAVADO : CAMARGO CORREA - RODOBENS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CAMARGO CORREA - RODOBENS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165
AGRAVADO : BEATRIZ CASTANHO BARBOSA
REPR. POR : REGINA CELIA CASTANHO BARBOSA - CURADOR
ADVOGADO : JULIANA DE FÁTIMA CEGANTINI FÁVERO - SP322174

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/10/2023 a 16 /10/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 17 de outubro de 2023