SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1979920 - RJ (2021/0280877-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
ADVOGADOS	:	GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088 JULIANA BORGES FERREIRA GUIMARÃES - RJ198762 GEOVANI MILANES JULIO - RJ221515
AGRAVADO	:	SAUVEI LAI
ADVOGADOS	:	RUY LUDOLF RIBEIRO - RJ013575 SÍLVIO ROBERTO SANTOS DA CUNHA RIBEIRO VILELA DE SOUZA - RJ106258

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **1.** IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ACORDO EXTRAJUDICIAL. PLEITO DE COMPLEMENTAÇÃO DO VALOR. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO. **2.** RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. **3.** AGRAVO IMPROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local (acerca da existência de ressalva no acordo de transação) demanda reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é inviável devido ao óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, não sendo também o caso de revaloração das provas.

2. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/06/2022 a 13/06/2022, 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 Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de junho de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA32825514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 14/06/2022 13:02:52
Código de Controle do Documento: d7393951-649d-4082-bab3-6a0afa7f9fa4

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1979920 - RJ (2021/0280877-8)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
ADVOGADOS	:	GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088 JULIANA BORGES FERREIRA GUIMARÃES - RJ198762 GEOVANI MILANES JULIO - RJ221515
AGRAVADO	:	SAUVEI LAI
ADVOGADOS	:	RUY LUDOLF RIBEIRO - RJ013575 SÍLVIO ROBERTO SANTOS DA CUNHA RIBEIRO VILELA DE SOUZA - RJ106258

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **1.** IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ACORDO EXTRAJUDICIAL. PLEITO DE COMPLEMENTAÇÃO DO VALOR. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO. **2.** RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. **3.** AGRAVO IMPROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local (acerca da existência de ressalva no acordo de transação) demanda reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é inviável devido ao óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, não sendo também o caso de revaloração das provas.

2. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 1.420):

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ACORDO EXTRAJUDICIAL. PLEITO DE COMPLEMENTAÇÃO DO VALOR. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INCIDÊNCIA. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Documento eletrônico VDA32618354 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 27/05/2022 17:32:55
Código de Controle do Documento: 23021f23-21bc-4259-a278-4836219f72b5

Em suas razões, a parte agravante pretende a reforma da decisão agravada.

Para tanto, sustenta que não incidem no caso os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, porque não se pretende o reexame de matéria de fato ou prova.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 1.431).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

A decisão agravada aduziu que a alteração do entendimento do Tribunal local, de que a transação não pode prevalecer sobre as penalidades estabelecidas no contrato, seria necessário o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, consoante as Súmulas 5 e 7/STJ..

De fato, a conclusão sobre a impossibilidade de a transação prevalecer sobre as penalidades estabelecidas no contrato, decorreu do exame dos documentos da avença firmada entre as partes, notadamente quanto à existência de ressalva manuscrita feita pelo autor da ação.

Veja-se (e-STJ, fls. 1.201-1.203):

> O contrato celebrado entre as partes prevê a conclusão da unidade 102 adquirida pelo demandante até 27/09/2017, já computado o prazo de tolerância de 180 dias (pasta 33, fls. 48, cláusula 10.1) a partir da data estimada de 31/03/2017 (pasta 33, fls. 41, item 01.09).
> No documento da pasta 85 (cláusula 2), a demandada admite que obteve habite-se somente em 27/09/2018, a configurar atraso de doze meses na conclusão do empreendimento.
> Assim, de acordo com a cláusula 10.4 do contrato celebrado entre as partes (pasta 33, fls. 49), o demandante faz jus à percepção de 2% dos valores pagos até 27/09/2017 (cláusula penal compensatória), além de 0,5% sobre a mesma base de cálculo, por mês compreendido naquele exato período de 12 meses (cláusula penal moratória).
> É certo que, em 22/10/2018, o demandante aceitou o valor de indenização de R$ 32.633,79 então ofertado pela demandada (pasta 85).
> Ocorre que a transação não pode prevalecer sobre as penalidades estabelecidas no contrato, considerada a natureza de adesão e a ressalva manuscrita do demandante quanto à possibilidade de rediscussão em juízo (pasta 85), conforme assinalado na sentença (pasta 1.120, fls. 1.121, sexto parágrafo).
> (...)

Frise-se, ainda, não ser caso de revaloração da prova. Revalorar o fato é atribuir o devido valor jurídico a fato incontroverso, que tenha sido suficientemente

Documento eletrônico VDA32618354 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 27/05/2022 17:32:55
Código de Controle do Documento: 23021f23-21bc-4259-a278-4836219f72b5

reconhecido pelas instâncias ordinárias.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVOGAÇÃO DE DOAÇÃO. ATOS DE INGRATIDÃO. REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. PRETENDIDO REEXAME DE PROVAS CONSTANTES DOS AUTOS NÃO SE CONFUNDE COM NOVA QUALIFICAÇÃO JURÍDICA DE FATOS ASSENTADOS NO ACÓRDÃO RECORRIDO. AGRAVO NÃO PROVIDO.
> (...) 2. No caso dos autos, as instâncias de origem entenderam, com fundamento na prova dos autos, que a conduta das recorridas não poderia ser classificada como "ato de ingratidão" a que se refere a lei como requisito para a revogação da doação. A pretensão recursal voltada à revisão dessa conclusão choca-se frontalmente com a Súmula 07/STJ.
> 3. A revaloração da prova, permitida no âmbito do recurso especial, consubstancia-se em atribuir o devido valor jurídico a fato incontroverso, reconhecido pelo acórdão recorrido, ou seja, é a requalificação jurídica dos fatos, quando suficientes para a solução da questão, tal qual assentados pelo acórdão do Tribunal de origem, não se confundindo, portanto, com a necessidade de verificar a existência ou não de determinado fato, como na presente hipótese.
> 4. Se para a verificação de violação à legislação federal apontada for necessária, como no presente caso, a análise das provas carreadas aos autos, e não a análise dos fatos assentados de maneira incontroversa no acórdão recorrido, estar-se-á diante da hipótese típica de incidência do enunciado da Súmula 7 desta Corte Superior.
> 5. Agravo interno não provido. (AgInt no AgInt no AREsp 1.593.194/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 26/4/2021).

No caso, nota-se que a agravante almeja, em verdade, a revisão da conclusão a que chegou a Corte de origem sobre a existência de ressalva no acordo de transação quanto à possibilidade de revisão da matéria em juízo.

Portanto, não é possível o acolhimento do recurso com a simples revaloração de fatos, mas, diferentemente, seria necessário o revolvimento do conjunto probatório, medida obstada pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Não se olvide, ainda, o entendimento já adotado no Superior Tribunal de Justiça de que "a errônea valoração da prova que dá ensejo ao recurso especial é aquela que decorre de equívoco na aplicação de norma ou princípio no campo probatório, e não quanto às conclusões das instâncias ordinárias acerca dos elementos informativos coligidos aos autos do processo" (AREsp n. 1.380.879/RS, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 5/8/2020).

Desse modo, tendo em vista que as alegações feitas no agravo interno não são capazes de alterar o convencimento anteriormente manifestado, permanece íntegra a decisão agravada.

Documento eletrônico VDA32618354 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 27/05/2022 17:32:55
Código de Controle do Documento: 23021f23-21bc-4259-a278-4836219f72b5

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.

Documento eletrônico VDA32618354 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 27/05/2022 17:32:55
Código de Controle do Documento: 23021f23-21bc-4259-a278-4836219f72b5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.979.920 / RJ

Número Registro: 2021/0280877-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
0023393-40.2019.8.19.0209 00233934020198190209 202124507225

Sessão Virtual de 07/06/2022 a 13/06/2022

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

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

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
ADVOGADOS	:	GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
		JULIANA BORGES FERREIRA GUIMARÃES - RJ198762
		GEOVANI MILANES JULIO - RJ221515
AGRAVADO	:	SAUVEI LAI
ADVOGADOS	:	RUY LUDOLF RIBEIRO - RJ013575
		SÍLVIO ROBERTO SANTOS DA CUNHA RIBEIRO VILELA DE SOUZA - RJ106258

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
ADVOGADOS	:	GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
		JULIANA BORGES FERREIRA GUIMARÃES - RJ198762
		GEOVANI MILANES JULIO - RJ221515
AGRAVADO	:	SAUVEI LAI
ADVOGADOS	:	RUY LUDOLF RIBEIRO - RJ013575
		SÍLVIO ROBERTO SANTOS DA CUNHA RIBEIRO VILELA DE SOUZA - RJ106258

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/06/2022 a 13/06/2022, 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 Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA32819538 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/06/2022 01:47:40
Código de Controle do Documento: ba5cc7d0-12d8-44e4-b92f-24d03302bd21

Brasília, 14 de junho de 2022

Documento eletrônico VDA32819538 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/06/2022 01:47:40
Código de Controle do Documento: ba5cc7d0-12d8-44e4-b92f-24d03302bd21