SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2000286 - RJ (2021/0323547-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	JFE 68 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO	:	CHRISTIANA GURGEL DE LANNA E SILVA
AGRAVADO	:	MARCEL SANTAREM DE LANNA E SILVA
ADVOGADOS	:	LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES - RJ136270
		JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - RJ169984
		ANA CAROLINA NASCIMENTO RODRIGUES

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ARTS. 489, § 1º, IV E VI, E 1.022, PARÁGRAFO ÚNICO, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. FORTUITO EXTERNO. NÃO VERIFICAÇÃO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA N. 971 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido nem negativa da prestação jurisdicional.

2. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar,

Documento eletrônico VDA41309573 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/04/2024 17:53:05
Código de Controle do Documento: 055ca032-0064-4f85-82ac-65ce58c1c637

necessariamente, a intepretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.

3. "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor" (Tema n. 971 do STJ).

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 29 de abril de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA41309573 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/04/2024 17:53:05
Código de Controle do Documento: 055ca032-0064-4f85-82ac-65ce58c1c637

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2000286 - RJ (2021/0323547-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	JFE 68 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO	:	CHRISTIANA GURGEL DE LANNA E SILVA
AGRAVADO	:	MARCEL SANTAREM DE LANNA E SILVA
ADVOGADOS	:	LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES - RJ136270
		JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - RJ169984
		ANA CAROLINA NASCIMENTO RODRIGUES

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ARTS. 489, § 1º, IV E VI, E 1.022, PARÁGRAFO ÚNICO, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. FORTUITO EXTERNO. NÃO VERIFICAÇÃO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA N. 971 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido nem negativa da prestação jurisdicional.

2. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar,

Documento eletrônico VDA40892585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/04/2024 19:07:01
Código de Controle do Documento: d4030915-bf8c-4375-93d7-faa12ae141ce

necessariamente, a intepretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.

3. "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor" (Tema n. 971 do STJ).

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

JFE 68 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. interpõem agravo interno contra decisão de fls. 590-594, que conheceu do agravo interno para, reconsiderando a decisão que não conhecera do agravo em recurso especial, negar-lhe provimento em razão da ausência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC e da incidência das Súmulas n. 5, 7 e 568 do STJ.

A parte agravante alega que o acórdão recorrido é omisso quanto aos argumentos de que o valor da multa configura excessiva penalidade, apartada dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como que deixou de enfrentar os precedentes do STJ invocados.

Aduz que o acórdão é contraditório ao reconhecer a existência de sucumbência recíproca das partes, determinando a divisão igualitária das custas, mas fixando os honorários advocatícios em patamares divergentes.

Afirma que a análise da ofensa aos arts. 393 do CC e 14, § 3º, do CDC não demanda incursão na seara fático-probatório dos autos, uma vez que "o próprio recorrido declara expressamente que as agravantes alegam que os fatos geradores do atraso na entrega da unidade foram causados por condutas de terceiros" (fl. 602).

Documento eletrônico VDA40892585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/04/2024 19:07:01
Código de Controle do Documento: d4030915-bf8c-4375-93d7-faa12ae141ce

Sustenta que foi demonstrada "a existência de fortuito externo por fato de terceiro, uma vez que a impossibilidade de celebrar o contrato, dentro do prazo, foi [de] um terceiro estranho à relação jurídica, especificamente o ESTADO DO RIO DE JANEIRO" (fl. 603).

Defende que, não obstante "o acórdão ter cumprido todos os requisitos impostos pelo julgamento dos recursos especiais que originaram o Tema 971, o percentual estabelecido na cláusula penal invertida, afasta-se dos requisitos de proporcionalidade e razoabilidade que norteiam as decisões judiciais sobre a matéria, o que viola o art. 413 do Código Civil" (fls. 606-607).

Requer, assim, o provimento do presente agravo.

Impugnação da parte agravada às fls. 616-625.

É o relatório.

VOTO

O recurso não reúne condições de êxito.

Trata-se na origem de ação de ação de cobrança c/c indenizatória julgada improcedente.

Inconformada, a parte autora apelou. O Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso nestes termos (fls. 411-416):

> Inicialmente, cumpre destacar que se trata de relação de consumo, da qual participam as rés na condição de prestadoras de serviço, e os autores na condição de consumidores, nos termos do art. 2º do Código de Defesa do Consumidor, vislumbrando-se claramente a sua vulnerabilidade em face das empresas rés, motivo pelo qual é plenamente justificada a aplicação do Estatuto do consumidor ao caso concreto.
>
> Não afasta tal conclusão a alegação de que os autores não estariam adquirindo o imóvel como destinatários finais, mas como forma de investimento não havendo nenhuma prova nos autos em contrário, capaz de demonstrar que os autores atuam profissionalmente com especulação imobiliária, não restando caracterizada a aquisição do bem como forma de insumo à atividade econômica.
>
> Quanto mais não fosse, há entendimento jurisprudencial reconhecendo a possibilidade de estender a proteção do Código de Defesa do Consumidor ao

Documento eletrônico VDA40892585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/04/2024 19:07:01
Código de Controle do Documento: d4030915-bf8c-4375-93d7-faa12ae141ce

adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem. A propósito:

[...]

Neste âmbito, a preliminar de ilegitimidade passiva da 2ª ré João Fortes Engenharia S/A não merece prosperar.

Com efeito, as empresas rés integram a mesma cadeia de consumo e, portanto, nos termos da legislação consumerista, respondem solidariamente pelos prejuízos causados ao consumidor, não havendo que se cogitar de ilegitimidade no caso.

Ademais, ainda que a 2ª ré porventura não tenha assumido diretamente o empreendimento, mas através da incorporadora JFE 68 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.(1ª ré), é evidente que se tratam de empresas do mesmo grupo econômico, como se percebe pelos documentos nos autos, muitos dos quais inclusive exibem a logomarca da 2ª ré, que empresta o peso de seu renome ao empreendimento.

Além de reconhecida pela jurisprudência a solidariedade entre construtora e incorporadora, estabelece a Lei nº 4.591/64, em seus artigos 40, §§ 2º e 3º e 43, II, a obrigação da incorporadora de indenizar os adquirentes pelos prejuízos suportados em razão da não conclusão da edificação. Neste sentido:.

[...]

Portanto, ainda que o autor tenha firmado contrato formalmente apenas com a primeira ré, forçoso reconhecer também a legitimidade da segunda ré para figurar no polo passivo da demanda, bem como a responsabilidade solidaria das rés, perante o consumidor, pelos prejuízos decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

Quanto ao mérito, restou incontroverso que a previsão de conclusão da obra era 30/03/2017, com prazo de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, vencendo o prazo final de entrega do imóvel no dia 30/09/2017, conforme item "8"do quadro resumo.

Contudo, o "habite-se" só foi concedido em 28/12/2017 (ind. 179), conforme reconhecido pelas rés, restando demonstrado o atraso no cumprimento da obrigação e o excesso à tolerância prevista contratualmente, devendo a ré responder por sua mora.

Com efeito, a hipótese é de responsabilidade civil objetiva de todos os integrantes da cadeia de fornecedores, com base na teoria do risco do empreendimento. Segundo a referida teoria, os riscos inerentes à atividade econômica desenvolvida pela prestadora de serviço são considerados casos de fortuito interno à própria atividade, que não configuram causas excludentes da responsabilidade contratual.

Neste tocante, as alegações da ocorrência de fato exclusivo de terceiro, consistente na demora do Estado do Rio de Janeiro em entregar e desocupar o terreno, descumprindo o prazo previsto em edital firmado com as rés, longe de ser imprevisível e inevitável, constitui risco inerente ao empreendimento imobiliário.

De fato, não há nenhuma dúvida de que a aquisição do terreno da obra é parte intrínseca da própria construção civil, de modo que o entrave burocrático ligado à imissão na posse no terreno constitui evidente fortuito interno do negócio entabulado.

Portanto, se as rés decidiram lançar o empreendimento antes da efetiva posse do terreno onde pretendiam construí-lo, assumindo compromisso com os adquirentes das unidades, não podem agora pretender se eximir de sua responsabilidade frente aos consumidores pelo atraso na entrega do imóvel, com base na demora de terceiro em desocupar o terreno, cabendo as rés apenas o direito de regresso em face do Estado, pelo prejuízo decorrente do descumprimento do prazo de entrega do terreno.

A propósito, vide o entendimento consolidado deste Tribunal de Justiça, na ementa de súmula nº 94, e nos arestos a seguir colacionados:

> **Súmula nº 94. "<u>Cuidando-se de fortuito interno, o fato de terceiro não exclui o dever do fornecedor de indenizar.</u>"** (grifei)

Ademais, sabe-se que a própria cláusula de tolerância de 180 dias já se destina a regular fortuitos como o do caso em tela, a fim de permitir à ré, que exerce a

Documento eletrônico VDA40892585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/04/2024 19:07:01
Código de Controle do Documento: d4030915-bf8c-4375-93d7-faa12ae141ce

atividade lucrativa com habitualidade e expertise, contornar o problema, não podendo ser imputado ao consumidor, hipossuficiente, arcar com tal ônus.

Assim, uma vez que a causa excludente de responsabilidade arguida pela ré não corresponde a fortuito externo, e sim fortuito interno, visto que inerente a própria atividade desenvolvida, forçoso reconhecer o dever da réde responder pelos prejuízos causados ao autor em decorrência do atraso na entrega da obra.

No tocante ao atraso, se mostra abusiva a interpretação que a ré busca conferir à cláusula 5.7 do contrato, no sentido de que com a concessão do "habite-se" a obrigação da fornecedora estaria concluída.

Vale lembrar que, eventuais disposições contratuais que restrinjam direitos do consumidor ou que estabeleçam obrigações que o coloquem em desvantagem exagerada devem ser consideradas nulas, na forma do art. 51, IV, do CDC.

De fato, a obrigação junto ao comprador, de entregar a unidade, apenas se cumpre com o efetivo recebimento das chaves. Já a concessão do "habite-se" diz respeito tão somente ao cumprimento das normas atinentes à incorporação civil, que é atestado pela Municipalidade mediante aferição do cumprimento de requisitos edilícios locais.

E, no caso, a parte autora afirmou na inicial que a entrega das chaves ocorreu apenas em 02/05/18, conforme documento carreado com a apelação (ind. 332).

Neste âmbito, a ré se limita a sustentar que a prova teria sido apresentada extemporaneamente, todavia, em nenhum momento contestou a alegação autoral, nem em sua peça de bloqueio nem em contrarrazões, ônus que lhe incumbia, sendo forçoso reconhecer como verdadeira a alegação não impugnada, e corroborada pela prova trazida com a apelação, que deve ser admitida, em atenção ao princípio da verdade real.

Ademais, não há mínima prova nos autos de que foram os autores que deram causa a este retardo. Ao contrário, os demandantes comprovaram ter quitado o preço do imóvel desde janeiro de 2014. Assim, por óbvio, caso o imóvel estivesse pronto, as chaves deveriam ter-lhe sido entregues desde o "habite-se".

Aqui, assevere-se ainda que bastaria à ré trazer aos autos o termo de entrega das chaves com data diversa da informada pelos autores ou ao menos comprovar a tentativa de entrega da unidade em data anterior, mas assim não procedeu.

Logo, deve ser reconhecida a mora até 02/05/2018, devendo a ré responder pelos prejuízos decorrentes de tal atraso, a seguir analisados.

No caso, estando os autores adimplentes e tendo as rés descumprido o prazo de conclusão das obras, se mostra devida a aplicação da multa prevista na cláusula penal 6.1 do contrato celebrado entre as partes, no patamar de 2% (dois por cento) do valor total das parcelas pagas pelo comprador, além de multa mensal de 0,5% (meio por cento), calculada desde 01/10/2017 (início da mora) até 02/05/2018 (entrega das chaves).

Quanto ao pedido de lucros cessantes, foi deduzido cumulativamente com a cobrança da clausula penal moratória.

Contudo, é pacifica a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, fixada em sede de recurso repetitivo (Tema 970), no sentido de impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com pleito indenizatório de lucros cessantes, uma vez que tal cláusula é destinada, em linhas gerais, à fixação prévia das perdas e danos, dispensando a comprovação do prejuízo em razão do descumprimento contratual, já tendo a função de indenizar a parte lesada. A propósito:

[...]

Por outro lado, quanto ao pedido de reversão da clausula penal 6.3, que prevê a cobrança de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) apenas em favor das rés, merece acolhimento o pedido, uma vez que a possibilidade de reversão foi acolhida pelo Superior Tribunal de Justiça, conforme se depreende do aresto proferido no julgamento do Tema 971, em sede de recurso repetitivo, *in verbis*:

[...]

Assim, tendo sido fixada indenização do valor referente à contratação de advogado pela ré, no patamar de 20% (vinte por cento) dos valores cobrados, deverá

Documento eletrônico VDA40892585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/04/2024 19:07:01
Código de Controle do Documento: d4030915-bf8c-4375-93d7-faa12ae141ce

tal percentual ser aplicado igualmente em favor da parte autora, incidindo sobre o valor da condenação obtida na presente demanda.

Nem se diga que tal percentual é devido apenas quando se tratar de rescisão de contrato extrajudicial, eis que a existência de cláusula penal tem justamente o condão de onerar a parte inadimplente no pacto, devendo ser exigida também no caso de ajuizamento de demanda, pois os autores foram compelidos a ingressarem com a presente ação, a fim de solucionar o impasse.

Por fim, no tocante ao pedido de indenização a título de dano moral, embora inequivocamente caracterizado o dano sob tal rubrica, verifica-se nos autos que, em virtude do reconhecido atraso na conclusão das obras, a ré já se antecipou, e, buscando amenizar os transtornos causados aos adquirentes, concedeu aos autores um crédito de R$40.000,00 (quarenta mil reais) em acabamentos para a unidade, alegação não contestada em nenhum momento pelos autores.

Portanto, tendo em vista que o crédito concedido equivale ao dobro da quantia pleiteada a título de dano moral, não há razão para fixar indenização sob tal rubrica na presente ação, uma vez que a reparação já foi realizada extrajudicialmente em quantia suficiente a compensar o abalo íntimo e o desvio produtivo dos autores.

Os embargos de declaração foram assim rejeitados (fl. 432):

O acórdão embargado não padece de nenhum dos vícios do art. 1022 do Código de Processo Civil, tratando-se de mera tentativa de revisão de questões, que restaram devidamente enfrentadas e decididas no acórdão embargado, não se vislumbrando nenhuma contradição interna ou omissão no voto condutor.

Com efeito, todas as questões essenciais para o julgamento da demanda foram devidamente apreciadas, inclusive no tocante a condenação das rés ao pagamento das penalidades contratuais previstas, em decorrência do descumprimento do prazo de conclusão das obras, não havendo que se cogitar de desproporcionalidade, quanto mais em se tratando de penalidades fixadas pelas próprias rés no contrato de adesão.

Quanto aos honorários advocatícios arbitrados, melhor sorte não assiste aos embargantes, uma vez que os honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação em favor da parte autora foram decorrentes da reversão da cláusula penal 6.3, e, quanto mais não fosse, os honorários advocatícios são arbitrados de acordo com os parâmetros do art. 85, §2º do Código de Processo Civil, entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido, atendidos os critérios dos incisos I a IV, o que foi observado no caso, não havendo nenhuma contradição na fixação de percentuais distintos.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente aponta violação dos seguintes artigos:

a) 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, aduzindo que o acórdão não se pronunciou sobre o precedente do STJ, "deixando de enfrentar o argumento de que o valor da multa configura-se uma penalidade excessiva [...], apartada dos princípios da razoabilidade e da

Documento eletrônico VDA40892585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/04/2024 19:07:01
Código de Controle do Documento: d4030915-bf8c-4375-93d7-faa12ae141ce

proporcionalidade" (fl. 441), bem como que, "contraditoriamente, arbitrou os honorários advocatícios em favor do patrono das recorrentes em 10% a menos do que foi fixado em favor dos recorridos", apesar de a sucumbência ser recíproca e as custas divididas igualitariamente;

b) 393 do Código Civil e 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor, afirmando ter ficado comprovado que o atraso se dera por fortuito externo, fato de terceiro, no caso, o Estado do Rio de Janeiro;

c) 413 do Código Civil, argumentando que "o percentual estabelecido na cláusula penal invertida afasta-se dos requisitos de proporcionalidade e razoabilidade que norteiam as decisões judiciais sobre a matéria" (fl. 444); e

d) 927, III, 85, § 2º, do CPC e 395 do Código Civil "ao inverter [o Tribunal] os honorários advocatícios e atribuir os honorários contratuais à causa" (fl. 457).

A decisão agravada afastou a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, porquanto, "embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente" (fl. 592).

Com efeito, não se verifica omissão, contradição ou obscuridade que caracterize vício no julgado, já que a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, com enfrentamento e solução da questão debatida na lide.

Saliente-se que a exigência de demonstração de distinção ou superação do precedente, invocada pela parte, somente se aplica às sumulas e aos precedentes vinculantes.

Documento eletrônico VDA40892585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/04/2024 19:07:01
Código de Controle do Documento: d4030915-bf8c-4375-93d7-faa12ae141ce

Observe-se que o Tribunal local consignou expressamente que não há desproporcionalidade na condenação das rés ao pagamento das penalidades contratuais fixadas por elas próprias em contrato de adesão. Esclareceu ainda que não há contradição na fixação dos honorários advocatícios, pois, além de eles decorrerem da reversão de cláusula penal, são arbitrados de acordo com os parâmetros e critérios do art. 85, § 2º, I a IV, do CPC.

Registre-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

Nessa linha:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO NO JULGADO. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. ATRASO EXPRESSIVO. DANOS MORAIS. REVISÃO DO VALOR. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.
>
> 1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil de 2015 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
>
> 3. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado.
>
> Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido na instância ordinária, atendendo-se às circunstâncias de fato da causa, de forma condizente com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.
>
> 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.954.373/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/10/2022, DJe de 7/10/2022.)

Vejam-se ainda estes precedentes: AgInt no REsp n. 1.942.363/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/10/2022, DJe de 5/10/2022; AgInt no AREsp n. 1.957.754/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas

Documento eletrônico VDA40892585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/04/2024 19:07:01
Código de Controle do Documento: d4030915-bf8c-4375-93d7-faa12ae141ce

Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/10/2022, DJe de 10/10/2022; AgInt no REsp n. 2.000.968/SP, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 3/10/2022, DJe de 5/10/2022.

No mais, reitere-se que a Corte de origem, soberana na interpretação de cláusulas contratuais e na análise dos fatos e provas dos autos, concluiu que foram demonstrados "o atraso no cumprimento da obrigação e o excesso à tolerância prevista contratualmente", bem como que a alegada ocorrência de fato exclusivo de terceiro constitui, na realidade, risco inerente ao empreendimento imobiliário, não havendo dúvida de que a aquisição do terreno da obra é intrínseco à construção civil, constituindo evidente fortuito interno do negócio entabulado.

Entendeu ainda que a cláusula penal, fixada pelas próprias rés e revertida em favor dos autores, não se mostrava desproporcional.

Nesse contexto, acertada a conclusão da decisão ora impugnada de aplicar as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, uma vez que, para adotar desfecho diverso do assentado pelo Tribunal de origem e acolher a tese recursal de que o atraso decorrera de fortuito externo e culpa exclusiva de terceiro e de que foi desproporcional a penalidade imposta, seria necessário interpretar cláusulas contratuais e reexaminar os elementos fático-probatórios dos autos, medidas que encontram óbices nesta instância superior.

A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. AFASTAMENTO DE DANOS MORAIS. RELAÇÃO CONSUMERISTA. SÚMULA 83 DO STJ. ALEGADA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL PARA INVESTIMENTO. DEMAIS VERBAS CONDENATÓRIAS E INDENIZATÓRIAS. AFASTAMENTO DE FATO EXTRAORDINÁRIO. CASO FORTUITO INTERNO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

Documento eletrônico VDA40892585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/04/2024 19:07:01
Código de Controle do Documento: d4030915-bf8c-4375-93d7-faa12ae141ce

1. O Código de Defesa do Consumidor atinge os contratos de promessa de compra e venda nos quais a incorporadora se obriga a construir unidades imobiliárias mediante financiamento. Acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do STJ. Precedentes. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

2. Ausente circunstância excludente da responsabilidade, o atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de incorporação enseja o dever de indenizar, solidariamente, tanto da incorporadora quanto da construtora (REsp 1881806/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 4.5.2021, DJe 7.5.2021.

3. Verificar se efetivamente se configurou caso fortuito ou de força maior, apto a elidir a responsabilidade da agravante no atraso da entrega da obra, e, assim, as demais responsabilidades e encargos estipulados, demandaria reexame de matéria fático-probatória, vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.289.941/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023.)

Além disso, o entendimento adotado na origem se coaduna com a jurisprudência do STJ, firmada sob o rito dos recursos repetitivos, de que, "no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor" (Tema n. 971 do STJ).

Confira-se precedente:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO EXTERNO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA 971/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO INFRACONSTITUCIONAL. SÚMULA N° 284/STF.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória(Súmula 7/STJ).

3. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ).

4. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento no sentido de que no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas em desfavor do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.

5. A ausência de indicação de dispositivo infraconstitucional violado ou sobre

Documento eletrônico VDA40892585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/04/2024 19:07:01
Código de Controle do Documento: d4030915-bf8c-4375-93d7-faa12ae141ce

> o qual recaia o dissídio jurisprudencial atrai a aplicação do óbice contido na Súmula n° 284/STF.
>
> 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.919.381/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 2/12/2022.)

É caso, pois, de incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Portanto, a parte recorrente não logrou êxito em apresentar argumentos suficientes que justificassem a revisão do *decisum* agravado, que deve ser mantido por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**.

É como voto.

Documento eletrônico VDA40892585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/04/2024 19:07:01
Código de Controle do Documento: d4030915-bf8c-4375-93d7-faa12ae141ce

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.000.286 / RJ

Número Registro: 2021/0323547-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01512617720188190001 1512617720188190001 202124508687 6031638109623

Sessão Virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024

Relator do AgInt no AgInt
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JFE 68 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO	:	CHRISTIANA GURGEL DE LANNA E SILVA
AGRAVADO	:	MARCEL SANTAREM DE LANNA E SILVA
ADVOGADOS	:	LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES - RJ136270
		JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - RJ169984
		ANA CAROLINA NASCIMENTO RODRIGUES

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	JFE 68 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO	:	CHRISTIANA GURGEL DE LANNA E SILVA

Documento eletrônico VDA41301387 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/04/2024 07:24:31
Código de Controle do Documento: 54ae2e6c-9de0-40fd-8e65-3c8cfea0cfbd

AGRAVADO : MARCEL SANTAREM DE LANNA E SILVA
ADVOGADOS : LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES - RJ136270
JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - RJ169984
ANA CAROLINA NASCIMENTO RODRIGUES

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 30 de abril de 2024

Documento eletrônico VDA41301387 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/04/2024 07:24:31
Código de Controle do Documento: 54ae2e6c-9de0-40fd-8e65-3c8cfea0cfbd