



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2005007 - RJ (2021/0331671-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DAYANE BRANDÃO DIAS E OUTRO(S) - RJ205920
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO : SYLVIA CHRISTHINA THOMAKA FREIRE
ADVOGADOS : LILIANA CRISTINA DO CARMO - RJ150184
JORGE LUÍS THOMAKA FREIRE - RJ148547

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO. RESPONSABILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL. NECESSIDADE. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. Na hipótese, inviável a revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias no tocante à responsabilidade pela rescisão contratual e à existência de danos morais sem a análise dos fatos e das provas dos autos, o que atrai a aplicação das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, havendo mora na entrega da unidade imobiliária, deve ser determinada a restituição integral dos valores pagos. Precedente.
4. Esta Corte Superior firmou entendimento no sentido de que modificar o entendimento do tribunal local acerca do valor da cláusula penal demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, o que é inviável, em virtude dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. Precedente.
5. 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 15/08/2023 a 21/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 21 de agosto de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2005007 - RJ (2021/0331671-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DAYANE BRANDÃO DIAS E OUTRO(S) - RJ205920
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO : SYLVIA CHRISTHINA THOMAKA FREIRE
ADVOGADOS : LILIANA CRISTINA DO CARMO - RJ150184
JORGE LUÍS THOMAKA FREIRE - RJ148547

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO. RESPONSABILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL. NECESSIDADE. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. Na hipótese, inviável a revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias no tocante à responsabilidade pela rescisão contratual e à existência de danos morais sem a análise dos fatos e das provas dos autos, o que atrai a aplicação das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, havendo mora na entrega da unidade imobiliária, deve ser determinada a restituição integral dos valores pagos. Precedente.
4. Esta Corte Superior firmou entendimento no sentido de que modificar o entendimento do tribunal local acerca do valor da cláusula penal demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, o que é inviável, em virtude dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. Precedente.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão desta relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em virtude dos seguintes fundamentos: a) inexistência de negativa de prestação jurisdicional, b) aplicação das Súmulas nºs 5 e 7/STJ com relação à tese de responsabilidade pela rescisão do contrato e à configuração de danos morais, c) conformidade entre o acórdão recorrido e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto à determinação de restituição

integral dos valores pagos e d) incidência dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ no tocante ao valor da cláusula penal (fls. 591-595 e-STJ).

Em suas razões (fls. 598-616 e-STJ), a agravante reitera a tese de negativa de prestação jurisdicional.

Sustenta ser desnecessária a incursão no acervo fático-probatório para a verificação da ofensa dos arts. 1º da Lei nº 4.864/1965 e 63 da Lei nº 4.591/1964 e que *"(...) não pode (...) ser condenada a restituir todos os valores pagos, devendo a agravada arcar com as consequências do seu próprio inadimplemento"* (fl. 605 e-STJ).

Afirma que não se constata evento danoso ou descumprimento contratual de sua parte.

Argumenta que o mero inadimplemento contratual não enseja a reparação por danos morais.

Defende, ainda, que o percentual estabelecido para a cláusula penal é excessivo e desproporcional.

A parte contrária não apresentou impugnação (fl. 619 e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Conforme já asseverado na decisão agravada, inexistente a alegada negativa de prestação jurisdicional, pois o tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. MANIFESTO CARÁTER INFRINGENTE. IMPOSSIBILIDADE.

1. Os Embargos de Declaração não merecem prosperar, pois manifestam nítido caráter infringente, não apontando quaisquer das hipóteses do art. 1022 do CPC/2015.

2. A controvérsia foi correta e integralmente solucionada, com fundamento suficiente e em consonância com entendimento deste Tribunal, razão por que não se configura erro material, omissão, contradição ou obscuridade, tampouco negativa de prestação jurisdicional.

3. Embargos de Declaração rejeitados" (EDcl no AgRg no AREsp 840.702/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 9/8/2016, DJe 8/9/2016).

Além disso, o acolhimento da pretensão recursal para entender que a rescisão decorreu de inadimplemento da parte contrária, bem como concluir pela inexistência de danos morais, demandaria a análise de fatos e provas dos autos.

De fato, extrai-se do acórdão recorrido que o tribunal de origem analisou o acervo fático-probatório existente nos autos e concluiu pela responsabilidade da ora

recorrente pela rescisão do contrato, afastando, por consequência, a alegação de inexistência de mora antes do trânsito em julgado, e entendeu que a conduta da recorrente gerou abalo na esfera extrapatrimonial dos autores, superando os meros aborrecimentos do cotidiano, conforme se extrai do seguinte excerto:

"(...)

Sustenta a ré que o pleito em tela restou prejudicado em face de ter sido a unidade levada a leilão extrajudicial nos moldes do art. 63 da Lei 4.591/64.

Aduz que a autora estava inadimplente com suas obrigações contratuais, e, por tal motivo, o imóvel foi devidamente leilado e arrematado, extinguindo-se a promessa de compra e venda celebrada.

De acordo com a cronologia dos fatos, em 09/12/2011, a autora firmou com a ré escritura de promessa de compra e venda de imóvel com data de entrega prevista para 31/10/2014, com previsão de prazo de tolerância de 180 dias (fls. 27). Considerando que a apelada alega que o imóvel estava pronto para entrega em agosto de 2015 (fls. 230), resta incontroverso o atraso injustificado de aproximadamente 4 meses.

Diante do inadimplemento da ré, a autora manifestou o interesse na rescisão contratual através de notificação extrajudicial (pastas nºs 40/44) e, não obtendo êxito, informa que parou de pagar o restante do débito, recorrendo às vias judiciais para buscar seu direito.

Com efeito, verifica-se nos autos, que a falta de pagamento do contrato ocorreu somente após a autora requerer, na via administrativa, a rescisão contratual por culpa da promitente vendedora. (cf. pasta nº 38).

Sendo assim, o fato de o imóvel objeto da lide ter sido arrematado em leilão extrajudicial no decorrer desta ação judicial, não desnatura o interesse jurídico da demandante quanto à pretensão formulada na inicial, porquanto o descumprimento contratual da promitente vendedora deu causa à pretensão de rescisão do negócio jurídico, com interrupção dos pagamentos por parte da promitente compradora.

(...)

A controvérsia cinge-se em verificar se a autora tem direito à rescisão contratual com devolução dos valores efetivamente pagos a título de sinal/entrada, parcelas mensais, bem como se faz jus à multa contratual, honorários advocatícios contratuais e indenização por danos morais.

Compulsando os autos, constata-se que a ré, primeira apelante, reconhece o atraso de aproximadamente 4 meses na entrega do imóvel, inexistindo qualquer prova de justificativa do inadimplemento, de modo a eximir a responsabilidade da ré, que se limitou a alegar, nas razões do recurso, problemas políticos no Município, tese não levantada em sede de contestação, configurando evidente inovação recursal, que não merece acolhida.

Destarte, diante do incontroverso inadimplemento contratual por parte do promitente vendedor, faz jus a demandante à procedência do pedido de rescisão da promessa de compra e venda, com a consequente declaração de inexistência de débitos referentes ao contrato.

O pedido de restituição das parcelas pagas deve ser analisado à luz dos princípios da vedação do enriquecimento ilícito da ré e da boa-fé objetiva, considerando-se o inadimplemento injustificado da ré e a manifestação expressa da parte autora no sentido da rescisão do pacto.

(...)

À vista disso, diante do inadimplemento da promitente vendedora, resta intocável a sentença ao declarar a rescisão do contrato em exame e condenar a parte ré a devolver integralmente os valores pagos à autora, com correção monetária a partir da data dos desembolsos e com juros moratórios a partir da data da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil" (fls. 369-372 e-STJ).

Destaca-se, ainda, acerca dos danos morais:

"(...)

Consubstanciado o descumprimento contratual ante o atraso da data prevista no contrato para a conclusão do empreendimento, forçoso reconhecer que não se trata de um simples inadimplemento contratual, mas sim, de uma situação anormal capaz de acarretar infortúnios à parte autora que transcendem a esfera do mero aborrecimento, frustrando a sua legítima expectativa e lhe causando abalo emocional e psíquico, fatores suficientes para a caracterização de dano moral passível de reparação.

A hipótese, como se vê, não é de simples atraso em entrega de imóvel, mas referente a imóvel residencial, a ser utilizado como moradia e não como mera aplicação financeira.

Neste diapasão, fixo a verba compensatória pelo dano moral no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigido monetariamente a partir desta data e com juros moratórios a partir da citação, em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, às peculiaridades do caso concreto, e aos precedentes desta Corte Estadual" (fls. 375-376 e-STJ).

Incidem, portanto, os óbices das Súmulas n^{os} 5 e 7/STJ.

Ademais, sendo incontroverso nos autos que houve mora da recorrente na entrega da unidade imobiliária, correta a decisão que determinou a restituição integral dos valores pagos.

Nesse sentido:

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ROMPIMENTO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N^{OS} 543 E 568 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO, COM MULTA.

1. Aplicabilidade do NCPC ao caso concreto 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. '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 n^o 543 do STJ.

3. Estando o acórdão recorrido em conformidade com a orientação firmada nesta Corte, aplicável, à espécie, a Súmula n^o 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

4. Agravo interno não provido, com aplicação de multa" (AgInt no REsp 1.668.442/RO, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/8/2017, DJe 6/9/2017).

Por fim, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que modificar o entendimento do tribunal local acerca do valor da cláusula penal demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, o que é inviável, em virtude dos óbices das Súmulas n^{os} 5 e 7/STJ (AgInt no REsp 1.954.364/RJ, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em

14/2/2022, DJe de 21/2/2022).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.005.007 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0331671-1

Número de Origem:

0025549-06.2016.8.19.0209 00255490620168190209 202124508841

Sessão Virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS E OUTRO(S) - RJ205920

LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : SYLVIA CHRISTHINA THOMAKA FREIRE

ADVOGADOS : LILIANA CRISTINA DO CARMO - RJ150184

JORGE LUÍS THOMAKA FREIRE - RJ148547

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : DAYANE BRANDÃO DIAS E OUTRO(S) - RJ205920

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455

AGRAVADO : SYLVIA CHRISTHINA THOMAKA FREIRE

ADVOGADOS : LILIANA CRISTINA DO CARMO - RJ150184

JORGE LUÍS THOMAKA FREIRE - RJ148547

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de agosto de 2023