



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2016137 - RS (2021/0345511-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA E INCORPORADORA WALAN LTDA
ADVOGADOS : ANELISE BURKE VAZ - RS081220
LEO IOLOVITCH - RS006667
LEANDRO SANTOS LANG - RS051782
JOEL PICININI - RS057177
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : LEANDRO DA SILVA SOARES E OUTRO(S) - DF014499
ÁLVARO SÉRGIO WEILER JUNIOR - RS036652
AGRAVADO : FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PRODUÇÃO DE IMÓVEIS – PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO DA OBRA. TEORIA DA IMPREVISÃO AFASTADA PELO COLEGIADO ESTADUAL. CLÁUSULAS CONTRATUAIS DE PREÇOS NÃO REAJUSTÁVEIS. CONCLUSÕES FUNDADAS NA APRECIAÇÃO DE FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Fixado no acórdão do Tribunal de origem que as situações apontadas pela agravante não podem ser consideradas extraordinárias, pois inerentes à atividade empresarial e que o contrato firmado entre as partes continha cláusula expressa de contratação por preço certo e não reajustável, inclusive mantida nos aditivos ao contrato original. Assim, rever os fundamentos que ensejaram a conclusão alcançada pelo Colegiado local implicaria na análise dos termos contratuais e no reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 deste Tribunal.

3. Agravo interno desprovido.

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 17/05/2022 a 23/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, 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, 23 de maio de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2016137 - RS (2021/0345511-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA E INCORPORADORA WALAN LTDA
ADVOGADOS : ANELISE BURKE VAZ - RS081220
LEO IOLOVITCH - RS006667
LEANDRO SANTOS LANG - RS051782
JOEL PICININI - RS057177
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : LEANDRO DA SILVA SOARES E OUTRO(S) - DF014499
ÁLVARO SÉRGIO WEILER JUNIOR - RS036652
AGRAVADO : FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PRODUÇÃO DE IMÓVEIS – PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO DA OBRA. TEORIA DA IMPREVISÃO AFASTADA PELO COLEGIADO ESTADUAL. CLÁUSULAS CONTRATUAIS DE PREÇOS NÃO REAJUSTÁVEIS. CONCLUSÕES FUNDADAS NA APRECIÇÃO DE FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Fixado no acórdão do Tribunal de origem que as situações apontadas pela agravante não podem ser consideradas extraordinárias, pois inerentes à atividade empresarial e que o contrato firmado entre as partes continha cláusula expressa de contratação por preço certo e não reajustável, inclusive mantida nos aditivos ao contrato original. Assim, rever os fundamentos que ensejaram a conclusão alcançada pelo Colegiado local implicaria na análise dos termos contratuais e no reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 deste Tribunal.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interposto por CONSTRUTORA E INCORPORADORA WALAN LTDA. contra decisão proferida por esta relatoria nos seguintes termos (e-STJ, fl. 2.187):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PRODUÇÃO DE IMÓVEIS – PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO DA OBRA.

TEORIA DA IMPREVISÃO AFASTADA PELO COLEGIADO ESTADUAL. CLÁUSULAS CONTRATUAIS DE PREÇOS NÃO REAJUSTÁVEIS. CONCLUSÕES FUNDADAS NA APRECIÇÃO DE FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Nas razões recursais (e-STJ, fls. 2.196-2.204), pugna a recorrente pelo afastamento dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, por se tratar de reavaliação das provas e da observância das cláusulas contratuais transcritas no acórdão proferido pelo Tribunal de origem.

Aponta a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, por se tratar de omissão quanto a “fatos expressamente admitidos como incontroversos pela parte recorrida em provas documentais constantes do processo” (e-STJ, fl. 2.199).

Pleiteia, assim a reconsideração da decisão agravada ou o encaminhamento do feito para julgamento pelo órgão colegiado.

Impugnação apresentada às fls. 2.208-2.209 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

Com efeito, em que pese às alegações deduzidas pelo agravante, conforme devidamente esclarecido na decisão de fls. 2.187-2.193 (e-STJ), a apontada violação ao art. 1.022 do CPC/2015 não se sustenta, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, mesmo que contrariamente aos interesses da parte.

Ressalte-se que o julgador não está obrigado a analisar todos os argumentos invocados pela parte quando tiver encontrado fundamentação suficiente para dirimir integralmente o litígio.

Imperativo destacar que, no julgamento dos embargos de declaração, o Tribunal de origem assim se manifestou (e-STJ, fl. 2.085, sem grifo no original):

Quanto atraso atribuído à Prefeitura Municipal de Passo Fundo, para terraplenar o terreno, **não há prova do efetivo atraso e sua repercussão na obra**. Há inclusive depoimento da testemunha Edson José Diesel (ÁUDIO16 e ÁUDIO17 - evento 39) no sentido de que a obra não ficou totalmente parada em função do atraso na terraplenagem atribuível à municipalidade, já que tal terraplenagem era em apenas parte da obra, não impedia a continuidade desta. Seja como for, não se pode atribuir à Caixa Econômica Federal a responsabilidade por este atraso, causado por terceiro.

Consigno que os dois primeiros aditivos (como inclusive consta na transcrição parcial acima do primeiro aditivo) até referem expressamente que a prorrogação se justifica:

"... em decorrência de interdição da obra de movimentação de terra executada pela Prefeitura Municipal de Passo Fundo (representando inércia de, no mínimo, 25 dias); indefinição do local de execução do Salão de Festas devido às Questões de Meio Ambiente e, também indefinições quanto ao revestimento interno; dificuldade de contratação de mão-de-obra na região; e elevado índice de precipitação no mês de Dezembro/2010".

Consoante já afirmado, a menção a fatos que justificariam o atraso por parte da contratada não teve claro efeito de reconhecer a ocorrência de fatos imprevisíveis e, logo, o direito à repactuação para fins de reequilíbrio, a possibilidade de aumento do prazo para conclusão da obra, a despeito do atraso, até para afastar sanções por inadimplemento. Especificamente quanto ao Município, a informação dá conta de que o atraso atribuível ao ente federativo seria de pelo menos 25 dias. Mesmo que fosse pouco superior a 25 dias (e a situação não está clara) contudo, não teria significância para justificar a recomposição do contrato, muito menos a dilação de sua execução por muitos meses, como ocorreu, pois a obra foi finalizada (e por outra empresa contratada), quase no final de 2012, e deveria estar pronta desde o início de 2011.

Ademais, o Tribunal de origem afastou a tese recursal de ocorrência de fatos imprevisíveis e extraordinários, sob os seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 2.046, sem grifo no original):

Atento à natureza do contrato, e bem assim aos valores materiais em relação aos quais os recursos nele utilizados estão atrelados, **não vejo, analisando a prova produzida neste processo, como concluir presentes condições justificadores da modificação das bases pactuadas.**

Com efeito, os acontecimentos "extraordinários e imprevisíveis" alegados pela Construtora e que teriam motivado o atraso das obras dizem, sob dois aspectos, com fenômenos climáticos e aquecimento do mercado, que teria causado dificuldades nas compras e na contratação de mão de obra.

Ocorre que essas situações são previsíveis e inerentes ao risco da atividade da construção civil. Não podem ser consideradas extraordinárias aponto de ensejar a aplicação, no caso, da Teoria da Imprevisão, que exigiria a caracterização de uma extrema desvantagem para a construtora.

Ressalte-se que o contrato realizado entre as partes previa cláusula expressa e acordada, na qual constava a contratação por preço certo e não reajustável, o que foi mantido ainda nas prorrogações prazo solicitadas pela Construtora junto à Caixa, por meio de aditivos ao contrato original.

A cláusula segunda do contrato referente ao Planaltina I, a propósito idêntica à do Planaltina II, em ambos firmados em 30.03.2010, estabeleceu:

CLÁUSULA SEGUNDA – DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO –

Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CAIXA, na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 4º da Lei n. 10.188 e em atendimento a condicionante mencionada na CLÁUSULA PRIMEIRA, a CAIXA a contrata para a produção do empreendimento objeto do presente contrato, **pelo preço certo e não reajustável** estipulado na letra 'B.3" deste instrumento, cujo

pagamento será efetuado na forma prevista em referida letra e CLÁUSULA TERCEIRA.

Parágrafo Único – **A produção do empreendimento será de inteira responsabilidade da CONSTRUTORA**, sendo sua obrigação arcar com todos os custos da obra, tais como: a compra de materiais, contratação de mão-de-obra e recolhimento de encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e tributários e guarda do empreendimento.

No primeiro Termo Aditivo firmado em 30.03.2011, constou:

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente Termo Aditivo tem por objeto a PRORROGAÇÃO DO PRAZO do Contrato de Produção de Empreendimento Habitacional, celebrado entre as partes em 30/03/2010, em decorrência de interdição da obra de movimentação de terra executada pela Prefeitura Municipal de Passo Fundo (representando inércia de, no mínimo, 25 dias), indefinição do local de execução do Salão de Festas devido às questões de Meio Ambiente e também indefinições quanto ao revestimento interno; dificuldade de contratação de mão-de-obra na região e elevado índice de precipitação no mês de Dezembro/2010.

(...)

Parágrafo Quarto – **O valor global da operação previsto no item B.1 do contrato originário não sofrerá qualquer atualização de valor em função da prorrogação de prazo ora admitida.**

No segundo Termo Aditivo, firmado em 11.07.2011, constou:

(...)

Parágrafo Quarto – O valor global da operação previsto no item B.1 do contrato originário não sofrerá qualquer atualização de valor em função da prorrogação de prazo ora admitida.

(...)

No quarto Termo Aditivo, firmado em 27.01.12, constou:

(...)

Parágrafo Quarto – O valor global da operação previsto no item B.1 do contrato originário não sofrerá qualquer atualização de valor em função da prorrogação de prazo ora admitida.

(...)

No quinto Termo Aditivo firmado em 30.04.12, constou:

(...)

Parágrafo Quarto – O valor global da operação previsto no item B.1 do contrato originário não sofrerá qualquer atualização de valor em função da prorrogação de prazo ora admitida.

(...)

Tanto os contratos originais como os termos aditivos, como visto, deixaram bem claro que não haveria reajuste de valores.

Embora as prorrogações façam menção a fatos que justificariam o atraso por parte da contratada, isso não teve claro efeito de reconhecer a ocorrência de fatos imprevisíveis e, logo, o direito à repactuação para fins de reequilíbrio, mas, inquestionavelmente, apenas o de admitir aumento do prazo e conclusão da obra, a despeito do atraso, até porque possível seria a aplicação das sanções por inadimplemento.

Não se pode afirmar existência de ilicitude na previsão contratual de previsão de preço certo e não reajustável. Da mesma forma não há intrínseca ilegalidade na manutenção do valor originário da contratação nas prorrogações que foram pactuadas, pois a apelada apenas consentiu com a concessão de prazo maior. As justificativas da apelante foram aceitas para conceder mais prazo, sem qualquer reconhecimento de direito à revisão das bases contratuais.

(...)

Consoante já afirmado, **a menção a fatos que justificariam o atraso por parte da contratada não teve claro efeito de reconhecer a ocorrência de fatos imprevisíveis** e, logo, o direito à repactuação para fins de reequilíbrio, a possibilidade de aumento do prazo para conclusão da obra, a despeito do atraso, até para afastar sanções por inadimplemento. Especificamente quanto ao Município, a informação dá conta de que o atraso atribuível ao ente federativo seria de pelo menos 25 dias. Mesmo que fosse pouco superior a 25 dias (e a situação não está clara) contudo, não teria significância para justificara recomposição do contrato, muito menos a dilação de sua execução por muitos meses, como ocorreu, pois a obra foi finalizada (e por outra empresa contratada), quase no final de 2012, e deveria estar pronta desde o início de 2011.

As indefinições no que toca ao local do salão de festas e ao revestimento, frise-se, não ostentam relevância suficiente a justificar o atraso de toda a obra. Muito menos em considerando os muitos meses que transcorreram após o encerramento do prazo inicial de doze meses para a execução.

(...)

Enfim, não vejo como se possa afirmar que presente no caso situações causadoras de álea extraordinária e imprevisível a amparar a pretensão de revisão, pois a autora firmou o contrato de empreitada concordando com os termos e com o prazo, e não restou comprovada álea extraordinária a justificar um reajuste de valores que foi expressamente excluído no pacto e nos aditivos. A aplicação da teoria da imprevisão pressupõe prova segura, não podendo se pautar em suposições, mormente se o contrato sofrer o influxo de normas de direito público. A incerteza do negócio, deve ser ressaltado, constitui álea inerente a qualquer o contrato. **O risco é inerente ao negócio**, e em certa medida, isso está contemplado inclusive no BDI (Budget Difference Income - "Benefícios e Despesas Indiretas") , que não tem relação apenas com custos financeiros, administrativos, fiscais, etc.

Destarte, as situações apontadas pela insurgente não podem ser consideradas extraordinárias, pois inerentes ao risco da atividade da construção civil. Ademais, o contrato firmado entre as partes continha cláusula expressa de contratação por preço certo e **não reajustável**, mantida nos aditivos ao contrato original.

Assim, impende registrar que, a partir dos pressupostos analisados pelo acórdão recorrido, a questão foi resolvida com base nas cláusulas contratuais e nos elementos fáticos que permearam a demanda. Assim, rever os fundamentos que ensejaram a conclusão alcançada pelo Colegiado local implicaria na análise dos termos contratuais e no reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 deste Tribunal.

Ilustrativamente:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS. REVISÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão em relação à não ocorrência de caso fortuito ou força maior decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos, de modo que o acolhimento da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo o óbice da Súmula 7 do STJ.

2. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o *quantum* arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.939.816/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/9/2021, DJe 27/9/2021)

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.016.137 / RS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0345511-3

Número de Origem:
50045735020154047104

Sessão Virtual de 17/05/2022 a 23/05/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA E INCORPORADORA WALAN LTDA

ADVOGADOS : LEO IOLOVITCH - RS006667

LEANDRO SANTOS LANG - RS051782

JOEL PICININI - RS057177

ANELISE BURKE VAZ - RS081220

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : LEANDRO DA SILVA SOARES E OUTRO(S) - DF014499

ÁLVARO SÉRGIO WEILER JUNIOR - RS036652

AGRAVADO : FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

**ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO**

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA E INCORPORADORA WALAN LTDA

ADVOGADOS : ANELISE BURKE VAZ - RS081220

LEO IOLOVITCH - RS006667

LEANDRO SANTOS LANG - RS051782

JOEL PICININI - RS057177

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : LEANDRO DA SILVA SOARES E OUTRO(S) - DF014499

ÁLVARO SÉRGIO WEILER JUNIOR - RS036652

AGRAVADO : FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 17/05/2022 a 23/05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, 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, 24 de maio de 2022