



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2128338 - DF (2022/0143429-9)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : MARIA REGINA FROTA DE NEGREIROS
AGRAVANTE : ROBERIO BANDEIRA DE NEGREIROS
ADVOGADO : FÁBIO BROILO PAGANELLA - DF011842
AGRAVADO : DOM BOSCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE
ADVOGADOS : BERNARDO BOTELHO PEREIRA DE VASCONCELOS -
DF010500
BRUNO ARRUDA SANTOS DE OLIVEIRA GIL - DF022283
BRUNO SOUZA VIEIRA - DF046272
PATRICIA JUNQUEIRA SANTIAGO - DF023592

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. 1. CERCEAMENTO DE DEFESA. SUFICIÊNCIA DE PROVAS ATESTADA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO DO JULGADOR. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282/STF E 211/STJ. 3. CULPA PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 5. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. De acordo com a orientação jurisprudencial vigente nesta Corte Superior, pertence ao julgador a decisão acerca da conveniência e oportunidade sobre a necessidade de produção de determinado meio de prova, inexistindo cerceamento de defesa quando, por meio de seu convencimento motivado, indeferir pedido de dilação da instrução probatória.

1.1. A desconstituição do entendimento do acórdão recorrido (quanto à inexistência de cerceamento de defesa diante da suficiência de provas) é procedimento vedado na via eleita do recurso especial, por exigir o reexame de fatos e provas, em virtude do óbice contido na Súmula 7/STJ.

2. O prequestionamento é exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, impondo-se como um dos principais pressupostos ao conhecimento do recurso especial – Súmulas n. 282/STF e 211/STJ. Também não é o caso de se considerar a ocorrência do prequestionamento ficto/implícito.

3. A revisão da conclusão a que chegou o Tribunal de origem (por terem os adquirentes conhecimento de que a entrega das unidades imobiliárias – a qual não possui relação com a expedição do Habite-se – estava condicionada à satisfação do preço ou da assinatura da confissão de dívida, o que não se verificou apenas com o pagamento das parcelas em 7/2/2013, pois ainda havia prestações a serem pagas) demandaria a análise de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências inviáveis no âmbito do recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela

alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

5. A manutenção de argumento que, por si só, sustenta o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do recurso especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

5.1. Com efeito, "os óbices das Súmulas 282/STF e 283/STF aplicam-se indistintamente aos recursos especiais apresentados com fundamento na alínea 'a' e na alínea 'c' do permissivo constitucional, restando prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial alegado" (AgInt no REsp n. 1.970.022/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/5/2022, DJe de 6/5/2022).

6. 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 03/11/2022 a 09/11/2022, 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, 09 de novembro de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2128338 - DF (2022/0143429-9)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : MARIA REGINA FROTA DE NEGREIROS
AGRAVANTE : ROBERIO BANDEIRA DE NEGREIROS
ADVOGADO : FÁBIO BROILO PAGANELLA - DF011842
AGRAVADO : DOM BOSCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE
ADVOGADOS : BERNARDO BOTELHO PEREIRA DE VASCONCELOS -
DF010500
BRUNO ARRUDA SANTOS DE OLIVEIRA GIL - DF022283
BRUNO SOUZA VIEIRA - DF046272
PATRICIA JUNQUEIRA SANTIAGO - DF023592

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. 1. CERCEAMENTO DE DEFESA. SUFICIÊNCIA DE PROVAS ATESTADA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO DO JULGADOR. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282/STF E 211/STJ. 3. CULPA PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 5. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. De acordo com a orientação jurisprudencial vigente nesta Corte Superior, pertence ao julgador a decisão acerca da conveniência e oportunidade sobre a necessidade de produção de determinado meio de prova, inexistindo cerceamento de defesa quando, por meio de seu convencimento motivado, indeferir pedido de dilação da instrução probatória.

1.1. A desconstituição do entendimento do acórdão recorrido (quanto à inexistência de cerceamento de defesa diante da suficiência de provas) é procedimento vedado na via eleita do recurso especial, por exigir o reexame de fatos e provas, em virtude do óbice contido na Súmula 7/STJ.

2. O prequestionamento é exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, impondo-se como um dos principais pressupostos ao conhecimento do recurso especial – Súmulas n. 282/STF e 211/STJ. Também não é o caso de se considerar a ocorrência do prequestionamento ficto/implícito.

3. A revisão da conclusão a que chegou o Tribunal de origem (por terem os adquirentes conhecimento de que a entrega das unidades imobiliárias – a qual não possui relação com a expedição do Habite-se – estava condicionada à satisfação do preço ou da assinatura da confissão de dívida, o que não se verificou apenas com o pagamento das parcelas em 7/2/2013, pois ainda havia prestações a serem pagas) demandaria a análise de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências inviáveis no âmbito do recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela

alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

5. A manutenção de argumento que, por si só, sustenta o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do recurso especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

5.1. Com efeito, "os óbices das Súmulas 282/STF e 283/STF aplicam-se indistintamente aos recursos especiais apresentados com fundamento na alínea 'a' e na alínea 'c' do permissivo constitucional, restando prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial alegado" (AgInt no REsp n. 1.970.022/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/5/2022, DJe de 6/5/2022).

6. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Maria Regina Frota de Negreiros e Roberio Bandeira de Negreiros contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 913):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. 1. CERCEAMENTO DE DEFESA. SUFICIÊNCIA DE PROVAS ATESTADA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO DO JULGADOR. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. 3. CULPA PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 5. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 6. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões, os agravantes pretendem a reforma da decisão agravada. Para tanto, pleiteiam pela inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ, na medida em que não buscam nova análise de provas contidas nos autos nem interpretação de cláusula contratual, mas sim modificação do entendimento jurídico sobre matérias incontroversas dos autos.

Aduzem pela não aplicação das Súmulas 282/STF e 211/STJ, visto que não há falar em falta de prequestionamento, pois a matéria objeto de questionamento foi devidamente impugnada, bem como houve análise do tema quando da negativa de inversão do ônus da prova em seu favor.

Defendem, também, que a divergência jurisprudencial quanto à abusividade da cláusula contratual foi devidamente demonstrada, além da similitude fática e o confronto analítico, sendo necessário o afastamento das Súmulas 7/STJ e 283/STF.

Por fim, requerem a reconsideração da decisão agravada, a fim de restabelecer a sentença de primeiro grau para, então, condenar a agravada ao pagamento de multa compensatória pelo atraso na entrega dos imóveis, além de declarar a nulidade parcial da cláusula VI, item 4, devendo a pena incidir até a entrega das chaves.

A impugnação não foi apresentada, conforme certidão de fl. 938 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

Em que pese às alegações deduzidas pelos agravantes, conforme devidamente esclarecido na decisão de fls. 913-923 (e-STJ), conheceu-se do agravo para não conhecer do recurso especial por eles interposto, com base nos fundamentos que agora se passam a repisar.

Inicialmente, em relação ao alegado cerceamento de defesa, depreende-se que o Tribunal de origem não reconheceu a sua ocorrência, por entender que o Juízo de origem, destinatário do conjunto probatório dos autos, atestou a suficiência das provas para a solução do litígio, sendo desnecessária a dilação probatória.

Essa é a conclusão que se extrai do seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 587-588):

Nos termos dos arts. 370 e 371 do CPC/15, na mesma linha do CPC/73, cabe ao juiz determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito, indeferindo as diligências inúteis ou protelatórias.

No caso ora em análise, tratando-se da hipótese de indenização pelo descumprimento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, os documentos carreados aos autos são suficientes para esclarecer as questões suscitadas, mormente os que atestam a data de entrega das unidades imobiliárias, o adimplemento das parcelas contratuais e o pagamento das parcelas cuja restituição se postula.

Portanto, suficientes as provas contidas nos autos para a formação do convencimento do Juiz, mostra-se, *in casu*, desnecessária a produção de prova pericial e oral.

De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente fundamentado e demonstrado pelas instâncias de origem que o feito se encontrava suficientemente instruído, afirmando-se, assim, a presença de dados bastantes à formação do seu convencimento.

Os princípios da livre admissibilidade da prova e da persuasão racional

autorizam o julgador a determinar as provas que entende necessárias à solução da controvérsia, assim como o indeferimento daquelas que considerar prescindíveis ou meramente protelatórias.

A produção probatória se destina ao convencimento do julgador e, sendo assim, pode o juiz rejeitar a produção de determinadas provas, em virtude da irrelevância para a formação de sua convicção.

Guardadas as peculiaridades do caso, confirmam-se:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. TRANSPORTE DE PASSAGEIROS. ACIDENTE. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. PROVAS SUFICIENTES NOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. LEGITIMIDADE. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. SÚMULAS 283 E 284/STF. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO OU FATO DE TERCEIRO. NÃO CONFIGURADA. DANOS MORAIS E MATERIAIS. SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. TEMA NÃO PREQUESTIONADO. SÚMULA 282/STF. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. RECURSO NÃO CONHECIDO OU NÃO PROVIDO. PERMITIDA DE OFÍCIO.

1. Não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção de prova pericial, quando o tribunal de origem, em respeito ao princípio da persuasão racional, entender e motivar porque as provas trazidas aos autos são suficientes para o seu convencimento.

[...]

6. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1.778.270/TO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 31/8/2020, DJe 9/9/2020)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DEFERIMENTO DE PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL PELO JUÍZO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO PELO TRIBUNAL A QUO PARA RECONHECER A DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVAS. PROLAÇÃO DE SENTENÇA NO PROCESSO PRINCIPAL. PERDA DE OBJETO. RECURSO ESPECIAL PREJUDICADO.

1. Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, fica prejudicado o Recurso Especial interposto contra acórdão que deu provimento a Agravo de Instrumento, haja vista a superveniência de decisão de mérito na origem.

2. E ainda que assim não fosse, acresça-se, a título de *obiter dictum*, que os princípios da livre admissibilidade da prova e da persuasão racional autorizam o julgador a determinar as provas que repute necessárias ao deslinde da controvérsia, e a indeferir aquelas consideradas prescindíveis ou meramente protelatórias. Não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstrada a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento.

3. Agravo Interno não provido. (AgInt no REsp 1.821.037/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/4/2020, DJe

Dessa maneira, infirmar o entendimento alcançado pelo acórdão recorrido com base nos elementos de convicção juntados aos autos, a fim de se concluir pela imprescindibilidade de produção de outras provas, tal como buscam os insurgentes, esbarraria no enunciado n. 7 da Súmula desta Corte.

Ademais, da leitura do acórdão recorrido, observa-se que não houve debate do ponto de vista da infringência ao art. 6º, III, do CDC, apesar da oposição de embargos de declaração, não havendo, portanto, o devido prequestionamento, o que atrai os óbices das Súmulas 282/STF e 211/STJ.

Registre-se ainda que "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe 10/4/2017).

Quanto ao mais, o acórdão recorrido dirimiu a questão com base nos seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 590-597; sem grifo no original):

Os recursos serão julgados simultaneamente.

Inicialmente, impende esclarecer que se aplicam ao caso as disposições do Código de Defesa do Consumidor, porquanto há subsunção das partes as figuras de consumidor e fornecedor, previstas nos artigos 2º e 3º do diploma legal consumerista.

Como relatado, os Autores ajuizaram a Ação de Reparação de Danos pelos prejuízos decorrentes do atraso na entrega dos imóveis descritos como "Residencial/Comercial Península Lazer e Urbanismo", lojas 15 e 16, os quais foram objetos de contrato de promessa de compra e venda celebrado entre os Requerentes e a Ré em 29/2/2012 (ID 9107529).

Nos termos da cláusula V do contrato, o preço total da "LOJA 15", de R\$ 900.000,00, seria pago da seguinte forma: item 1. Sinal de R\$ 100.000,00, com vencimento em 10/3/2012. O saldo devedor do preço: item 2. a.1) R\$ 160.000,00, em 32 parcelas mensais de R\$ 5.000,00, com vencimento da primeira em 30/4/2012; a.2) R\$ 60.000,00, em duas parcelas de R\$ 30.000,00, com vencimento para 30/8/2012 e 28/2/2013; b) parcela única de R\$ 580.000,00, com vencimento em 18/6/2013, que representará o saldo do preço, e que "se dará quando da averbação da carta de habite-se". (ID 9107529, pág. 5-6).

A parcela única (alínea b, item 2) poderia ser paga à vista (item 4, alínea "a") e essa foi a opção escolhida pelos Autores.

No item VI, restou consignado que a data prevista para a conclusão das obras era junho de 2013, com a possibilidade de tolerância por mais 120 (cento e vinte) dias, ressalvada a ocorrência de caso fortuito e força maior – ocasião essa na qual o prazo seria suspenso e a tolerância, dilatada

automaticamente – sob pena de incidência de multa moratória de 0,5% (meio por cento) ao mês, a ser paga pela Incorporadora aos adquirentes, desde que tivessem pago o preço das unidades (ID 9107529 – pag. 8). Constatou-se, ainda, que o imóvel seria tido como pronto, acabado e entregue a partir da data de concessão e emissão da Carta de Habite-se.

Em conformidade com a Cláusula VI, item 8, as chaves do imóvel somente seriam entregues ao adquirente devedor, após a quitação da parte do preço referida no Item 2, letra (b), (parcela única), existindo ainda saldo devedor das parcelas referidas nos itens (a.4) e (a.5) – parcela única – as chaves seriam entregues após a assinatura do contrato de confissão de dívida das parcelas vincendas.

No que concerne à “LOJA 16”, nos termos da cláusula V do contrato, o imóvel teve o preço fixado em R\$ 990.000,00, e seria pago da seguinte forma: item 1. Sinal de R\$ 150.000,00, com vencimento em 10/3/2012. O saldo devedor do preço: item 2. a.1) R\$ 320.000,00, em 32 parcelas mensais de R\$ 10.000,00, com vencimento da primeira em 30/4/2012; a.2) R\$ 100.000,00, em duas parcelas semestrais de R\$ 50.000,00, com vencimento para 30/8/2012 e 28/2/2013; b) parcela única de R\$ 420.000,00, com vencimento em 18/6/2013, representará o saldo do preço, e que “se dará quando da averbação da carta de habite-se”. (ID 9107529, pág. 24-28).

Com exceção do preço dos imóveis, as demais cláusulas são comuns a ambos os contratos.

Acerca da licitude da cláusula que alarga o prazo de entrega da obra, a jurisprudência deste eg. Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que não há abusividade no período de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias estabelecido no contrato, não gerando desvantagem excessiva ao consumidor. Citem-se os seguintes julgados:

(...)

Considerando a data contratualmente prevista para a entrega da unidade imobiliária (junho/2013) (cláusula VI, item 1), acrescida da cláusula de tolerância de 120 (cento e vinte) dias, tem-se que o prazo final para que o imóvel fosse entregue às adquirentes era outubro/2013.

Ocorre que o habite-se do imóvel foi expedido em 18/12/2012 (ID 9107529 – pág. 53), e averbado em 25/2/2013 (ID 9107576, pág. 2), três meses antes do prazo inicial de entrega do imóvel.

A imissão na posse da unidade imobiliária pelos Autores ocorreu em 14/6/2014, com a entrega das chaves (ID 9107529, pág. 41/51) e, em 24/6/2014, as irregularidades encontradas na primeira vistoria realizada em 7/6/2014, foram sanadas (ID 9107529, pág. 44 e 49).

Chama atenção um documento incompleto e parcialmente legível, datado de 24/6/2014, no qual foi atestado que as falhas detectadas no imóvel não permitiam sua imediata ocupação e que os respectivos reparos não poderiam ser realizados com o imóvel ocupado (ID 9107529, pág. 51).

O referido documento não é capaz de comprovar a impossibilidade de entrega das unidades pelo uso inadequado da construtora. Sequer é possível precisar a quais unidades ele se refere. Não bastasse, contrasta com a declaração dos Autores de que o imóvel foi recebido com irregularidades que não comprometiam a imediata posse.

Os Autores propuseram à Ré a satisfação do saldo devedor em e-mail datado de 8.04.2014 (ID 9107557, pág. 19). E a quitação ocorreu em 6/5/2014, conforme informado pela Ré em contestação e nas planilhas (ID

9107550, pág. 15).

Com efeito, esta eg. 8ª Turma Cível possui o entendimento de que o termo final da mora dá-se com a entrega das chaves do imóvel, e, não com a expedição ou a averbação do habite-se, porquanto somente a partir daquele momento poderá o comprador efetivamente usufruir do bem.

Contudo, a jurisprudência também é consonante em afirmar que, somente após a averbação do habite-se, é possível que o promitente comprador pleiteie o financiamento do preço do imóvel junto às instituições financeiras.

Confira-se:

(...)

Na hipótese vertente, verifica-se que, em que pese a posse do imóvel somente tenha ocorrido em 14/6/2014, com a entrega das chaves, a averbação do habite-se ocorreu em 25/2/2013, antes, portanto, de escoado o prazo avençado para a entrega (junho/2013), possibilitando, a partir daquele momento (25/2/2013), a contratação de financiamento bancário pelas compradoras, para liquidar o saldo devedor.

Observa-se pela análise das planilhas que indicam a evolução da quitação das prestações (ID 9107557, pág. 1-4), o pagamento das parcelas únicas nos valores originais de R\$ 420.000,00 e R\$ 580.000,00 em 7/2/2013, antes do vencimento, previsto para 18/6/2013. Entretanto, o referido pagamento não foi suficiente para quitar o contrato, eis que, em ambos os contratos foi estipulado o pagamento de 32 prestações mensais e sucessivas, com o vencimento da primeira em 30/4/2012, de modo que, se todas as prestações fossem pagas nas datas inicialmente contratadas, o contrato só seria regularmente adimplido em dezembro/2014.

Repita-se, o contrato não foi quitado com o pagamento antecipado das parcelas únicas em 7/2/2013, nos valores originais de R\$ 420.000,00 (R\$ 450.448,31 - valor corrigido) e R\$ 580.000,00 (R\$ 622.047,66 - valor corrigido). As planilhas são claras em indicar a existência de saldo devedor, tanto que, somente em e-mail datado de 8/4/2014 (ID 9107557, pág. 19), os Autores propuseram o pagamento integral do preço.

É importante ressaltar que a obrigação de concluir a obra, adimplida com o registro do habite-se (25/2/2013), não se confunde com a obrigação de entregar ao promitente comprador a unidade imobiliária adquirida, que é adimplida com a entrega das chaves, após a satisfação do pagamento do preço, ou da realização do respectivo financiamento (14/6/2014).

Convém frisar o teor da cláusula 6ª, do item 8, que trata do prazo de entrega do imóvel (ID 9107529 – pág. 9), segunda a qual, *verbis*:

“AS CHAVES DO IMÓVEL SOMENTE SERÃO ENTREGUES AO(S) ADQUIRENTE(S) – DEVEDOR(A)(ES/AS) APÓS A QUITAÇÃO DA PARTE DO PREÇO REFERIDA NO ITEM (2) (SALDO DO PREÇO), LETRA (B), ACIMA. EXISTINDO AINDA SALDO DEVEDOR DAS PARCELAS REFERIDAS NOS ITENS (a.4) E (a.5), AS CHAVES SERÃO ENTREGUES SOMENTE APÓS ASSINATURA DE CONTRATO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA DAS PARCELAS A SEREM PAGAS (...)” Grifo no original

Uma leitura superficial até permitiria concluir que o simples pagamento das parcelas únicas (item 2), autorizaria a entrega das chaves.

Entretanto, as chaves seriam entregues com o pagamento das parcelas únicas, vencidas em 18/6/2013, se o contrato estivesse quitado até então, mas, na hipótese de existência de saldo, a entrega das chaves estaria

condicionada à assinatura de contrato particular de confissão de dívida.

Em que pese o pagamento das parcelas únicas em 7/2/2013, antes do prazo de vencimento, os referidos valores não bastaram para quitação do preço, pois ainda havia prestações a serem pagas. E essas prestações vincendas não foram objeto de contrato de confissão de dívida, não foram financiadas, e sobre elas as partes só transigiram em abril/2014.

Ressalte-se que os Autores tinham conhecimento de que a entrega das unidades imobiliárias apenas ocorreria após a satisfação do preço ou da assinatura da confissão de dívida.

Inexistiu atraso da construtora na entrega do imóvel, mormente porque o habite-se foi registrado em fevereiro/2012, antes mesmo do prazo inicial de conclusão das obras das unidades imobiliárias, previsto para junho/2013.

Portanto, diante da detida análise do conjunto probatório dos autos, conclui-se que: a) o prazo inicial de entrega dos imóveis era junho/2013 e, somando ao prazo de tolerância de 120 dias, se esgotaria em outubro/2013, data limite para a entrega do bem; b) o Habite-se foi averbado em 25/2/2013, momento em que surgiu para o promitente comprador a possibilidade de contratar financiamento para pagar o saldo devedor; c) as parcelas únicas, nos valores originais de R\$ 420.000,00 (R\$ 450.448,31 - valor corrigido) e R\$ 580.000,00 (R\$ 622.047,66 - valor corrigido), foram pagas em 7/2/2013, no mesmo mês da averbação do habite-se; d) os autores propuseram a satisfação do saldo devedor em e-mail datado de 8.04.2014; e) a quitação ocorreu em 6/5/2014; f) a vistoria preliminar do imóvel ocorreu em 7/6/14 e a vistoria definitiva em 14/6/14, data da entrega das chaves; g) a escritura foi assinada em 07/8/2014 (ID 9107557, pág. 21).

Tendo em vista que a obra foi concluída e o habite-se foi averbado antes do prazo inicial de conclusão da obra, em junho/2013, não se pode imputar à Ré a responsabilidade pela demora na entrega das chaves.

As chaves foram entregues aos adquirentes após a quitação do preço, que ocorreu apenas em abril/2014, conforme previsto no contrato. Conclui-se, portanto, que a demora para adimplir o contrato deve ser imputada unicamente aos promitentes compradores.

O mesmo entendimento foi adotado por esta 8ª Turma Cível ao julgar caso semelhante:

(...)

Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro (CC, art. 476). Dessa forma, a entrega do imóvel só poderia ocorrer com o pagamento do preço – o que não ocorreu com o adimplemento das parcelas únicas – ou com a assinatura do termo de confissão de dívida, o que tampouco ocorreu.

Inútil para a resolução da controvérsia a discussão quanto à utilização das unidades imobiliárias pela Ré como canteiro de obras, pois os Autores só teriam direito à entrega das chaves após a quitação do contrato ou da assinatura da confissão de dívida.

Os autores sabiam que havia saldo devedor. O curioso é que somente propuseram a satisfação em abril/2014 (ID 9107557, pág. 19). Por conseguinte, o fato de a imissão na posse do imóvel ter ocorrido apenas em 14/6/2014 não pode ser atribuído à promitente vendedora, especialmente porque inexistem provas nos autos de que essa retardou a entrega do imóvel de forma deliberada.

Repita-se, ainda que o imóvel não estivesse em condição de ser entregue,

inabitável e avariado, em fevereiro/2013 (mês de averbação do habite-se e do pagamento das “parcelas únicas”), o que poderia ser facilmente comprovado pela vistoria preliminar, os Autores só seria imitados na posse após a quitação.

O referido entendimento encontra respaldo no art. 491 do CC, segundo o qual, “não sendo a venda a crédito, o vendedor não é obrigado a entregar a coisa antes de receber o preço.”

A partir dos trechos acima transcritos, verifica-se do acórdão que os adquirentes tinham conhecimento de que a entrega das unidades imobiliárias (a qual não possui relação com a expedição do Habite-se) estava condicionada à satisfação do preço ou da assinatura da confissão de dívida, o que não se verificou apenas com o pagamento das parcelas em 7/2/2013, pois ainda havia prestações a serem pagas. Desse maneira, evidenciou-se, diante do quadro fático-probatório, a ausência de culpa da construtora pela demora na entrega do imóvel.

Sendo assim, é inafastável o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ. Isso porque se mostra inviável, por meio do julgamento do recurso especial, que o Superior Tribunal de Justiça altere o posicionamento adotado pela instância ordinária, pois, para tanto, seria necessário o revolvimento dos fatos e das provas, além de termos contratuais acostados aos autos, providência vedada no âmbito do recurso especial.

Não se olvide, ainda, do entendimento já adotado neste Superior Tribunal 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).

De outro lado, a análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula n. 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e o aresto paradigma, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

Além disso, atentando-se aos argumentos trazidos pelos agravantes e ao fundamento adotado pela Corte local de que “a alegação de abusividade da cláusula que condicionou a entrega das chaves à assinatura do contrato de confissão de dívida foi levantada apenas no presente recurso, tratando-se, assim, de inovação recursal” (e-STJ, fl. 697), observa-se que este não foi objeto de impugnação específica nas razões do recurso especial. Assim, a manutenção de argumento que, por si só, sustenta o

acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. Não há falar em ofensa ao art. 1022 do CPC/15, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal *a quo*, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.
2. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte Estadual (enunciado 283 da Súmula do STF).
3. A ausência de enfrentamento, pelo Tribunal de origem, da tese de que o dano moral seria *in re ipsa* impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento, nos termos da Súmula 282 e 356 do STF, aplicável por analogia.
4. Os óbices das Súmulas 282/STF e 283/STF aplicam-se indistintamente aos recursos especiais apresentados com fundamento na alínea 'a' e na alínea 'c' do permissivo constitucional, restando prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial alegado.
5. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.970.022/SP, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 2/5/2022, DJe de 6/5/2022 - sem grifo no original)

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.

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.128.338 / DF

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0143429-9

Número de Origem:

00139672120158070001 139672120158070001 20140110139672 20150110489207

Sessão Virtual de 03/11/2022 a 09/11/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA REGINA FROTA DE NEGREIROS

AGRAVANTE : ROBERIO BANDEIRA DE NEGREIROS

ADVOGADO : FÁBIO BROILO PAGANELLA - DF011842

AGRAVADO : DOM BOSCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE

ADVOGADOS : BERNARDO BOTELHO PEREIRA DE VASCONCELOS - DF010500

BRUNO ARRUDA SANTOS DE OLIVEIRA GIL - DF022283

BRUNO SOUZA VIEIRA - DF046272

PATRICIA JUNQUEIRA SANTIAGO - DF023592

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA REGINA FROTA DE NEGREIROS

AGRAVANTE : ROBERIO BANDEIRA DE NEGREIROS

ADVOGADO : FÁBIO BROILO PAGANELLA - DF011842

AGRAVADO : DOM BOSCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE

ADVOGADOS : BERNARDO BOTELHO PEREIRA DE VASCONCELOS - DF010500

BRUNO ARRUDA SANTOS DE OLIVEIRA GIL - DF022283

BRUNO SOUZA VIEIRA - DF046272

PATRICIA JUNQUEIRA SANTIAGO - DF023592

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 03/11/2022 a 09/11/2022, 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, 10 de novembro de 2022