



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2016141 - MG (2022/0227081-9)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : LILIAN KELLEN FERREIRA
AGRAVANTE : ALCIDNEY DE MATOS
ADVOGADO : MILTON SIDNEY PENA - MG124436
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - SP325150

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. REDUÇÃO DE MULTA CONTRATUAL. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. 1. O Tribunal de origem reduziu a multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 para 1% do valor pago, com base no art. 413 do Código Civil, por entender que não houve prejuízo à parte autora. 2. A decisão de origem está em consonância com a jurisprudência do STJ, que permite a redução equitativa da multa com base no art. 413 do Código Civil. 3. A análise do alegado prejuízo à parte autora demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ. Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de novembro de 2024.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2016141 - MG (2022/0227081-9)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : LILIAN KELLEN FERREIRA
AGRAVANTE : ALCIDNEY DE MATOS
ADVOGADO : MILTON SIDNEY PENA - MG124436
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - SP325150

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. REDUÇÃO DE MULTA CONTRATUAL. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. O Tribunal de origem reduziu a multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 para 1% do valor pago, com base no art. 413 do Código Civil, por entender que não houve prejuízo à parte autora.
2. A decisão de origem está em consonância com a jurisprudência do STJ, que permite a redução equitativa da multa com base no art. 413 do Código Civil.
3. A análise do alegado prejuízo à parte autora demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por LILIAN KELLEN FERREIRA e ALCIDNEY DE MATOS contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto em desfavor do acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - OCORRÊNCIA - ENTREGA CONDICIONADA A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO - ABUSIVIDADE - TEMA 996 DO STJ - DANO MORAL - CONFIGURAÇÃO - LUCROS CESSANTES - PRESENÇA - ATRASO NO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO - MULTA REDUZIDA.

Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância. O atraso na entrega do imóvel vendido à parte autora, sem qualquer justificativa plausível para tanto, configura danos morais, passíveis de indenização, considerando a frustração da legítima expectativa ao direito. Consoante entendimento firmado pelo c. STJ, nos casos de atraso na entrega de imóvel, por fato atribuível à construtora, é devida ao promissário comprador Indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do Imóvel, independentemente da existência de prova. Curvo-me à orientação do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a multa estipulada pelo art.35, §5, da Lei 5.591/64 é cláusula penal inserida no contrato firmado entre o incorporador e o adquirente, sujeitando-se, portanto, aos - dispositivos do Código Civil (que dispõem sobre as limitações da cláusula penal. (Precedente R Esp 1799881/ RJ). No caso, como não houve prejuízo à parte autora justificar a pretendida multa, sendo que a omissão do registro da incorporação imobiliária, foi regularmente sanada antes mesmo do ajuizamento desta ação, tenho que a multa deve ser reduzida para 1% do valor pago (valor do contrato), nos moldes do que foi previsto no art. 413 do CC/02.

A decisão agravada deu parcial provimento ao recurso especial dos agravantes determinando o retorno dos autos à origem para: i) apreciação da incidência da taxa de evolução de obra ou juros de obra e o índice de correção INCC à luz do referido repetitivo; ii) fixação dos honorários sucumbenciais nos termos dos arts. 85, § 2º, e 86, ambos do CPC; iii) incidência de correção monetária da multa a partir do momento do descumprimento da obrigação (registro da incorporação imobiliária).

Aduz o agravante que um dos pedidos aduzidos no recurso especial não foi provido, qual seja, a manutenção do percentual da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei Especial n. 4.591/64, uma vez que o Tribunal *a quo* reduziu para 1% do valor pago.

Nesse sentido, informa que a apreciação do pedido não encontra óbice na Súmula n. 7/STJ, pois "os agravantes requerem a reavaliação jurídica dos fatos sobejamente reconhecidos na instância ordinária, à luz do princípio da proporcionalidade, porque o percentual ínfimo fixado é desproporcional, irrazoável e inadequada em face dos danos materiais e morais reconhecidos no v. acórdão combatido" (fl. 852).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões às fls. 864-868.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Apesar do esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Consoante aludido na decisão agravada, quanto à redução da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, o Tribunal de origem assim fundamentou (fls. 718-719):

[...]

No caso, **como não houve prejuízo à parte autora a justificar a pretendida multa**, sendo que a omissão do registro da incorporação imobiliária, foi regularmente sanada antes mesmo do ajuizamento desta ação, tenho que a multa deve ser reduzida para 1% do valor pago (valor do contrato), nos moldes do que foi previsto no ad. 413 do CC/02.

Desse modo, observa-se que as conclusões exaradas na origem se coadunam com a jurisprudência desta Corte Superior, na qual informa que:

[...] definir a possibilidade da redução equitativa de multa prevista em lei especial, com base no art. 413 do CC/02, é imperiosa a devolução dos autos ao Tribunal de origem para que, à luz do entendimento firmado nos presentes autos, averigue se a penalidade, no caso concreto, deve ser considerada manifestamente excessiva, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio, a fim de justificar a sua redução.

Ainda no mesmo sentido, cito:

[...], *mutatis mutandis*, o art. 413 do CC, na linha da iterativa jurisprudência do STJ [...], impõe o poder-dever do magistrado de modificar equitativamente, até mesmo de ofício, a cláusula penal avençada para manter a indenização na extensão do dano verificado, caso em que a obrigação principal tenha se cumprido em parte ou, que o montante da penalidade se mostrasse manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio". (REsp n. 1.635.428/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019.)

Ademais, para verificar o alegado prejuízo à parte, o qual daria ensejo à aplicação da referida multa, seria necessária a incursão na seara fático-probatória, o que é inviável pelo óbice da Súmula n. 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial".

Destaco ainda que a condenação por lucros cessantes não caracteriza a aplicação automática da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 por ausência de registro imobiliário, visto que os lucros cessantes incidiram sobre o descumprimento contratual na entrega do bem e não sobre a alegada ausência de registro.

Por fim, observo que o Tribunal de origem, com fulcro no art. 413 do Código Civil, não extinguiu a penalidade, apenas reduziu o percentual da multa, por entender excessiva, justificando, uma vez mais, a impossibilidade de revisão por esta instância ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*, cito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATOS DE CONFISSÃO DE DÍVIDA E NOTAS PROMISSÓRIAS. 1. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. OMISSÃO NÃO CARACTERIZADA. 2. EXECUÇÃO DE ASTREINTES. IMPUGNAÇÃO. ATRASO NO CUMPRIMENTO DA ORDEM JUDICIAL. EXCLUSÃO DA PENALIDADE. IMPOSSIBILIDADE. 3. REDUÇÃO. NÃO CABIMENTO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. 4. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não há falar em omissão, falta de fundamentação e/ou negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o Tribunal de Justiça de São Paulo dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, apreciando a controvérsia posta nos autos. 2. Demonstrada a resistência do banco em fornecer as informações complementares na busca da satisfação do crédito, não há mesmo como acolher o pedido de exclusão

da multa.

3. O Tribunal estadual, soberano na análise do contexto fático-probatório, concluiu ser o caso de redução da multa para o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), por entender tal montante razoável e por constatar a ausência do cumprimento da obrigação.

Incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

4. Não foi comprovado o dissídio jurisprudencial, uma vez que a parte recorrente não realizou o indispensável cotejo analítico.

5. Não se conhece da divergência jurisprudencial apenas com base em enunciado sumular, sendo de rigor a indicação do dispositivo de lei federal violado, o que nem de longe ocorreu quanto ao fundamento da intimação pessoal, incidindo, de qualquer forma, a Súmula n.º 284 do STF.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.051.792/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. TEMPESTIVIDADE. RECURSO ESPECIAL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE.

1. O agravo interno interposto é tempestivo, uma vez que, nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "as regras específicas em relação ao sistema recursal somente serão aplicadas nos procedimentos especiais expressamente enumerados nos arts. 155 a 197 do ECA. Nos demais procedimentos, portanto, deverão ser aplicadas as regras gerais do Código de Processo Civil, mesmo que tratem de demandas afetas à Infância e Juventude" (REsp n. 2.036.000/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 14/9/2023.).
2. É inviável, em sede de recurso especial, o reexame de matéria fático-probatória, nos termos da Súmula 7 do STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

3. Caso em que o Tribunal de origem afirmou ter havido o parcial cumprimento (e não integral) das obrigações impostas, bem como reduziu o quantum a ser pago a título de multa, com base na realidade que se delineou à luz do suporte fático-probatório constante nos autos.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.312.753/RJ, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 7/11/2023, DJe de 18/12/2023.)

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve

ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.016.141 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0227081-9

Número de Origem:

01694977820138130079	10079130169497	10079130169497001	10079130169497002
10079130169497003	10079130169497004	10079130169497005	10079130169497006
1694977820138130079	201800958796		

Sessão Virtual de 05/11/2024 a 11/11/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LILIAN KELLEN FERREIRA
RECORRENTE : ALCIDNEY DE MATOS
ADVOGADO : MILTON SIDNEY PENA - MG124436
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - SP325150

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LILIAN KELLEN FERREIRA
AGRAVANTE : ALCIDNEY DE MATOS
ADVOGADO : MILTON SIDNEY PENA - MG124436
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - SP325150

TERMO

"A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2024