SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2196683 - MG (2022/0265344-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
OUTRO NOME	:	PDV LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
AGRAVANTE	:	MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS	:	TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
		BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
AGRAVADO	:	JOAO FRANCISCO FERNANDES
ADVOGADO	:	JULIANA COELHO PEGO - MG148320
INTERES.	:	EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
OUTRO NOME	:	EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A
INTERES.	:	PARQUES DO VALE GLEBA A ALVORADA LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES.	:	PARQUES DO VALE LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO TEMA. INVIABILIDADE. TEMAS 970 E 971. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. APLICAÇÃO DA SÚMULA 568/STJ. DANOS MORAIS RECONHECIDOS. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de parcelas pagas c/c compensação por danos morais

2. Modificar a conclusão do Tribunal de origem implica reexame de fatos e provas.

3. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

Documento eletrônico VDA37463109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 27/06/2023 10:31:16
Código de Controle do Documento: 1a404550-52bc-4d1c-ad11-46f47bfb8577

5.A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.

6. No que se refere à inversão da cláusula penal em favor do consumidor, o Tribunal de origem consignou a possibilidade de aplicação da multa estipulada na cláusula contratual, porquanto embora somente haja sua previsão para o consumidor na hipótese de inadimplemento de suas obrigações.

7. No presente caso, o Tribunal de origem considerou as peculiaridades no caso concreto para concluir que o fato ultrapassou a esfera dos acontecimentos cotidianos, e que restou configurado o dano moral. Dessa forma, não é possível alterar o entendimento do acórdão recorrido pois demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

8. 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 20/06/2023 a 26/06/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 26 de junho de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

Documento eletrônico VDA37463109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 27/06/2023 10:31:16
Código de Controle do Documento: 1a404550-52bc-4d1c-ad11-46f47bfb8577

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2196683 - MG (2022/0265344-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
OUTRO NOME	:	PDV LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
AGRAVANTE	:	MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS	:	TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
		BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
AGRAVADO	:	JOAO FRANCISCO FERNANDES
ADVOGADO	:	JULIANA COELHO PEGO - MG148320
INTERES.	:	EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
OUTRO NOME	:	EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A
INTERES.	:	PARQUES DO VALE GLEBA A ALVORADA LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES.	:	PARQUES DO VALE LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO TEMA. INVIABILIDADE. TEMAS 970 E 971. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. APLICAÇÃO DA SÚMULA 568/STJ. DANOS MORAIS RECONHECIDOS. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de parcelas pagas c/c compensação por danos morais

2. Modificar a conclusão do Tribunal de origem implica reexame de fatos e provas.

3. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

Documento eletrônico VDA37133587 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 05/06/2023 14:54:13
Código de Controle do Documento: b8acf892-d081-4d96-9f55-364eee9c4d20

5.A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.
6. No que se refere à inversão da cláusula penal em favor do consumidor, o Tribunal de origem consignou a possibilidade de aplicação da multa estipulada na cláusula contratual, porquanto embora somente haja sua previsão para o consumidor na hipótese de inadimplemento de suas obrigações.
7. No presente caso, o Tribunal de origem considerou as peculiaridades no caso concreto para concluir que o fato ultrapassou a esfera dos acontecimentos cotidianos, e que restou configurado o dano moral. Dessa forma, não é possível alterar o entendimento do acórdão recorrido pois demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.
8. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A., MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A, contra decisão unipessoal que conheceu do agravo para, conhecendo parcialmente do recurso especial que interpusera, negar-lhe provimento.

Ação: de rescisão contratual c/c devolução de parcelas pagas c/c compensação por danos morais movida por JOAO FRANCISCO FERNANDES contra PARQUES DO VALE GLEBA A – ALVORADA LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PDV LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A, MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO,PARQUE DO VALE LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e EGESUR PARTICIPAÇOES E EMPREENDIMENTOS LTDA, em virtude de atraso na entrega de empreendimento imobiliário.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos da inicial.

Acórdão: negou provimento à apelação das agravantes, nos termos da ementa:

> "EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ORDINÁRIA –PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – REJEIÇÃO – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – RESCISÃO POR CULPA DO VENDEDOR –RESTITUIÇÃO INTEGRAL DE QUANTIA PAGA PELO COMPRADOR –POSSIBILIDADE – MULTA CONTRATUAL – PARIDADE –DANOS MORAIS – CONFIGURAÇÃO –JUROS MORATÓRIOS INCIDENTES SOBRE O VALOR A SER RESTITUÍDO – TERMO INICIAL –DATA DA CITAÇÃO. Legitimados ao processo são os sujeitos da lide, ou seja, os titulares do direito material em conflito, cabendo a legitimação ativa ao titular do interesse afirmado na pretensão, e a passiva ao titular do interesse que se opõe ou resiste à pretensão. O excesso de chuvas não configura

Documento eletrônico VDA37133587 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 05/06/2023 14:54:13
Código de Controle do Documento: b8acf892-d081-4d96-9f55-364eee9c4d20

> caso fortuito ou força maior, a ensejar a ausência de responsabilidade do vendedor pelo atraso na entrega do imóvel, tratando-se, isto sim, de fato previsível, inerente ao risco do seu negócio. Como consequência lógica da rescisão do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do vendedor, impõe-se a restituição das partes ao status quo ante, mediante devolução das parcelas pagas pelo comprador, de forma integral, conforme Súmula 543 do STJ. Conforme já decidido pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.614.721, apreciado soba sistemática dos recursos repetitivos, 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. O injustificado atraso, por mais de dois anos, na conclusão e entrega das obras do empreendimento, ensejando, inclusive, a rescisão contratual, causa abalos na esfera psíquica da contratante, que vivencia situação de incerteza e frustração quanto ao cumprimento contratual, configurando dano moral passível de ressarcimento. Tratando-se de responsabilidade civil contratual, devem os juros moratórios incidir, sobre o montante a ser restituído, desde a citação." (e-STJ fl. 928)

Embargos de Declaração: opostos pela parte agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 371 do CPC; 286 do CC; 7º, parágrafo único, 25, § 1º, 12, § 3º, I, do CDC, bem como dissídio jurisprudencial. sustenta sua ilegitimidade passiva, uma vez que a cessão de créditos celebrada com a corré, PARQUES DO VALE GLEBA A ALVORADA LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (PARQUES DO VALE), não implicou em sub-rogação dos negócios de compra e venda de imóveis como um todo, razão pela qual a obrigação envolvendo a execução da obra e a conclusão do loteamento permaneceu exclusivamente com a empresa cedente. Aduzem que não possuem qualquer vínculo com o consumidor, não fazendo parte da cadeia de fornecimento.

Apresenta divergência jurisprudencial acerca da distinção da cessão dos créditos e da cessão do contrato, bem como acerca da delimitação das responsabilidades da cedente e cessionária dos créditos.

Defende que a inversão da cláusula penal sem a observância dos parâmetros definidos nos Temas 970 e 971 do STJ ao alegar que fora atribuído percentual dissociado do valor locativo do imóvel.

Por derradeiro, defende que não há que se falar em compensação por dano moral decorrente de mero inadimplemento contratual.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para, conhecendo parcialmente do recurso especial que interpusera, negar-lhe provimento, com fundamento no art. 932, III e IV, "a", do CPC/15.

Documento eletrônico VDA37133587 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 05/06/2023 14:54:13
Código de Controle do Documento: b8acf892-d081-4d96-9f55-364eee9c4d20

Agravo interno: Sustenta que o acordão recorrido tratou de emitir juízo de valor sobre os preceitos indicados como violados, ainda que de forma implícita/ficta, a teor do art. 1.025 do CPC. Aduz ter havido apenas a cessão do crédito, mas não das obrigações contratuais, não havendo falar em responsabilidade da agravante. Defende que essa constatação independe de reanálise de fatos e provas. Repisa os argumentos lançadas a título de alegação de dissídio jurisprudencial.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada conheceu do agravo para, conhecendo parcialmente do recurso especial que interpusera, negar-lhe provimento., com base nas seguintes razões: i) Súmula 7/STJ; ii) Súmula 211/STJ; iii) dissídio prejudicado (Súmula 7/STJ); iv) dissídio prejudicado (Súmula 211/STJ); v) Súmula 568/STJ e vi) Súmula 7/STJ (danos morais).

Pela análise das razões recursais apresentadas no agravo interno, verifica-se que a parte agravante não trouxe argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

Acerca da alegação de inaplicabilidade da Súmula 7 do STJ, no que se refere às rés pertencerem à mesma cadeia de fornecimento, tem-se que o Tribunal de origem assim se manifestou acerca da matéria:

> "Assim, ainda que prevaleça a responsabilidade da primeira ré Parques do Vale Gleba A pela conclusão das obras do empreendimento discutido, tenho, como o douto magistrado de primeira grau, que as demais rés se beneficiaram com os atos praticados pela aludida ré, "devendo todas serem responsabilizadas solidariamente, com base na teoria da aparência".
>
> Ademais, tem-se que, apesar de os nomes das ora apelantes não figurarem no contrato de compra e venda do lote sob discussão, é induvidoso que integram elas a cadeia de fornecedores de produtos e serviços, conforme disposto no parágrafo único do art. 7° do Código de Defesa do Consumidor, disso resultando que têm, sim, responsabilidade, juntamente com a primeira ré, Parques do Vale, por eventuais danos causados ao autor/consumidor. " (e-STJ fl. 934)

E, conforme consignado na decisão agravada, observa-se que o Tribunal de origem, ao apreciar a questão, baseou-se no conjunto fático-probatório dos autos, pelo que, rever aquele entendimento é vedado em recurso especial, mantendo-se a incidência da Súmula 7 do STJ, na espécie.

A falta de prequestionamento é condição suficiente para obstar o

Documento eletrônico VDA37133587 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 05/06/2023 14:54:13
Código de Controle do Documento: b8acf892-d081-4d96-9f55-364eee9c4d20

processamento do recurso especial e exigência indispensável para o seu cabimento. Insatisfeito, este não supera o âmbito de sua admissibilidade, atraindo a incidência das Súmulas 282 do STF ou 211 do STJ.

Da reanálise minuciosa dos autos, realmente, observa-se que, de fato, a aplicação do óbice da Súmula 211 do STJ decorre da não deliberação pelo acórdão recorrido acerca do art. 286 do CC/02 (alegações de diferenciação de cessão de crédito e de contrato), apesar da interposição de embargos de declaração.

Por outro lado, acerca do prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC, tem-se que esse só é admissível quando, após a oposição de embargos de declaração na origem, o recorrente venha a suscitar devidamente a violação do art. 1.022 do CPC, porquanto, somente dessa forma poderá o órgão julgador verificar a existência do vício e proceder à supressão de grau, o que não ocorreu na hipótese dos autos.

Deve-se manter, portanto, a aplicabilidade da Súmula 211/STJ.

Quanto à interposição do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, tem-se que, ainda que a parte agravante defenda que exista similitude entre os acórdãos recorrido e os paradigmas por ele colacionados para demonstrar a divergência, tem-se que não é possível encontrar similitude fática entre tais julgados, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em razão de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas, sim, em razão de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo, cuja análise é vedada pela Súmula 7 desta Corte.

Ademais, tem-se que, ainda que a agravante defenda que houve o prequestionamento dos dispositivos objeto da divergência jurisprudencial, em análise detida do acórdão recorrido, constata-se que realmente o Tribunal de origem não decidiu acerca dos mencionados artigos, de modo que não é possível conhecer a insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105 da CF/88.

Nesse sentido: AgRg no REsp 909.113/RS, 3ª Turma, DJe 02/05/2011 e AgRg no Ag 781.322/RS, 4ª Turma, DJe 24/11/2008.

Assim, diante da manutenção da aplicação das Súmulas 7/STJ e 211/STJ ao caso, permanece prejudicado o exame do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional.

No que se refere à inversão da cláusula penal em favor do consumidor, o

Documento eletrônico VDA37133587 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 05/06/2023 14:54:13
Código de Controle do Documento: b8acf892-d081-4d96-9f55-364eee9c4d20

Tribunal de origem consignou a possibilidade de aplicação da multa estipulada na cláusula contratual, porquanto embora somente haja sua previsão para o consumidor na hipótese de inadimplemento de suas obrigações. Confira-se:

> "Verifica-se do contrato firmado entre os litigantes (documento nº 13) que, em sua cláusula 7.1, há estipulação de pagamento, pelo promitente comprador, de multa em caso de rescisão contratual, no percentual de 2% do valor em atraso, não havendo mesmo previsão contratual de idêntica penalidade para o promitente vendedor.
>
> [...]
>
> Todavia, já decidiu o colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.614.721, apreciado sob a sistemática dos recursos repetitivos, que nessas hipóteses deve a penalidade ser considerada também no caso de inadimplemento do vendedor, invertendo-se a multa por descumprimento contratual estabelecida apenas na hipótese de inadimplência do comprador, restando assim consignado em referido julgado:" (e-STJ fl. 943)

Com isso, os fundamentos adotados pelo Tribunal de origem estão em consonância com o entendimento firmado nesta Corte no sentido de ser possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado.

Nesse sentido:

> "AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MORA DA CONSTRUTORA. ENTREGA DO BEM. HABITE-SE. EXPEDIÇÃO. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE. TEMA Nº 971. DANOS MATERIAIS. RECONHECIMENTO. REVISÃO. INVIABILIDADE.
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
> 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de ser possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado.
> 3. Na hipótese, o acórdão reconheceu o cabimento de indenização por danos materiais devido à entrega do imóvel com dimensão inferior à originalmente contratada.
> 4. Inadmissível, na estreita via do recurso especial, a alteração das conclusões das instâncias de cognição plena que demandem o reexame do acervo fático-probatório dos autos, a teor da Súmula nº 7/STJ.
> 5. Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp n. 1.969.226/SE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 19/9/2022.)
>
> PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA.

Documento eletrônico VDA37133587 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 05/06/2023 14:54:13
Código de Controle do Documento: b8acf892-d081-4d96-9f55-364eee9c4d20

CDC. AFASTAMENTO. NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO DOS REQUISITOS DE RELAÇÃO CONSUMERISTA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. MORA DA VENDEDORA. DESCARACTERIZAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

2. No caso, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, a fim de descaracterizar a relação de consumo entre as partes e, por consequência, afastar as disposições do CDC, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

3. No caso, a Corte de origem reconheceu a existência de mora da agravante na baixa do gravame hipotecário e na outorga da escritura definitiva do imóvel. Para rever tal entendimento, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

4. Segundo a jurisprudência do STJ, "o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor)" (REsp n. 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 6/3/2019), o que foi observado pela Corte local.

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do Recurso Especial representativo da controvérsia n. 1.614.721/DF, ocorrido em 22/5/2019, de relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, concluiu que, "seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no CDC, ou, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de estipular cláusula penal exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou de inadimplemento contratual absoluto, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor em situações de análogo descumprimento da avença.

Destarte, prevendo o contrato a incidência de multa para o caso de inadimplemento por parte do consumidor, a mesma multa deverá ser considerada para o arbitramento da indenização devida pelo fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento absoluto", entendimento aplicado pelo Tribunal de origem. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.970.669/RJ, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 28/4/2022.)

Dessa forma, a incidência da Súmula 568 do STJ deve ser mantida.

Por derradeiro, ficou consignado na decisão agravada que, a respeito dos danos morais, a jurisprudência do STJ possui entendimento no sentido de que "muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis,

Documento eletrônico VDA37133587 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 05/06/2023 14:54:13
Código de Controle do Documento: b8acf892-d081-4d96-9f55-364eee9c4d20

circunstâncias específicas da controvérsia podem configurar a lesão extrapatrimonial"

Nesse sentido:

> "AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO. DANO MORAL. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL NÃO CONFIGURADA. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.
> 1. A jurisprudência das Turmas integrantes da Segunda Seção deste Tribunal Superior dispõe no sentido de que o "mero descumprimento contratual pela promitente vendedora que deixa de entregar o imóvel no prazo contratado não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial" (AgInt no REsp 1.770.525/RO, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/09/2019, DJe 24/09/2019)
> 2. Em relação aos danos morais, não há falar em incidência da Súmula 7/STJ para modificar a conclusão delineada no aresto impugnado, porquanto prescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, sendo necessária tão somente a revaloração jurídica.
> 3. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no REsp 1830880/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2020, DJe 08/05/2020)"

No presente caso, o Tribunal de origem considerou as peculiaridades no caso concreto para concluir que o fato de o empreendimento ter atraso de mais de dois anos ultrapassou a esfera dos acontecimentos cotidianos, e que restou configurado o dano moral. Dessa forma, não é possível alterar o entendimento do acórdão recorrido pois demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

Mantida a aplicação da Súmula 7/STJ para a controvérsia.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.

Documento eletrônico VDA37133587 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 05/06/2023 14:54:13
Código de Controle do Documento: b8acf892-d081-4d96-9f55-364eee9c4d20

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.196.683 / MG

Número Registro: 2022/0265344-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
0134030386400 0134060663207 10000180176745001 10000180233116001 10000180267130001 10000180345175001 10000180671604000 10000180671604001 10000180671604002 10000180671604003 10000180671604004 10000180671604005 10000180671604006 10134030386400005 10313170200353001 134030386400 134060663207 50000419820188130134 50037126620178130134 50427612220188130024

Sessão Virtual de 20/06/2023 a 26/06/2023

Relator do AgInt
Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
OUTRO NOME	:	PDV LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
AGRAVANTE	:	MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS	:	BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359 TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
AGRAVADO	:	JOAO FRANCISCO FERNANDES
ADVOGADO	:	JULIANA COELHO PEGO - MG148320
INTERES.	:	EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
OUTRO NOME	:	EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A
INTERES.	:	PARQUES DO VALE GLEBA A ALVORADA LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES.	:	PARQUES DO VALE LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
OUTRO	:	

Documento eletrônico VDA37451482 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/06/2023 00:05:59
Código de Controle do Documento: ce51718d-ed3e-42d9-99ed-00036e1e2067

NOME		PDV LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
AGRAVANTE	:	MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS	:	TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
		BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
AGRAVADO	:	JOAO FRANCISCO FERNANDES
ADVOGADO	:	JULIANA COELHO PEGO - MG148320
INTERES.	:	EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
OUTRO NOME	:	EGESUR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A
INTERES.	:	PARQUES DO VALE GLEBA A ALVORADA LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES.	:	PARQUES DO VALE LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/06/2023 a 26 /06/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 27 de junho de 2023

Documento eletrônico VDA37451482 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/06/2023 00:05:59
Código de Controle do Documento: ce51718d-ed3e-42d9-99ed-00036e1e2067