



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2200676 - RJ (2022/0275597-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
OUTRO NOME : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : ROSANGELA BATISTA MONTEIRO
AGRAVADO : MARCOS MONTEIRO
ADVOGADOS : BERNARDO PINTO LUGÃO - RJ113833
MARCELO FUNES NETTO - RJ132254
FELIPE COSTA MARQUES - RJ125954

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE ONZE MESES APÓS OS 180 DIAS DE TOLERÂNCIA. PROCEDÊNCIA DO PLEITO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO. 2. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local (acerca da obrigação de indenizar pela demora de quase um ano além do prazo de tolerância) demanda reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável devido ao óbice da Súmula 7/STJ, não sendo também o caso de reavaliação das provas.

2. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 07/02/2023 a 13/02/2023, 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, 13 de fevereiro de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2200676 - RJ (2022/0275597-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
OUTRO NOME : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : ROSANGELA BATISTA MONTEIRO
AGRAVADO : MARCOS MONTEIRO
ADVOGADOS : BERNARDO PINTO LUGÃO - RJ113833
MARCELO FUNES NETTO - RJ132254
FELIPE COSTA MARQUES - RJ125954

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE ONZE MESES APÓS OS 180 DIAS DE TOLERÂNCIA. PROCEDÊNCIA DO PLEITO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO. 2. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local (acerca da obrigação de indenizar pela demora de quase um ano além do prazo de tolerância) demanda reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável devido ao óbice da Súmula 7/STJ, não sendo também o caso de reavaliação das provas.

2. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por João Fortes Engenharia S. A. (em recuperação judicial), contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 927):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PROCEDÊNCIA DO PLEITO. REVISÃO DAS

Em suas razões, a parte agravante pretende a reforma da decisão agravada.

Para tanto, sustenta, em suma, que não incide no caso o óbice da Súmula 7/STJ, porque não se faz necessário o reexame de matéria de fato ou prova.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 958-959).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

A decisão agravada aduziu que para a alteração do entendimento do Tribunal local, acerca da obrigação da agravante de indenizar a parte agravada, seria necessário o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, consoante a Súmula 7/STJ.

De fato, a conclusão decorreu do exame dos fatos e dos documentos existentes nos autos.

Veja-se (e-STJ, fls. 799-812):

Rosângela Batista Rangel e Marcos Monteiro celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel com João Fortes Engenharia S. A. Narram atraso de um ano na entrega do bem e pedem, em sede de tutela de urgência, a entrega das chaves e o congelamento do saldo devedor desde “o dia de vencimento originário da primeira parcela, qual seja, em 03 de setembro de 2012, ou caso seja o entendimento de V. Exa., ao final do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias), qual seja, 28 de fevereiro de 2013, data ao qual deveria ter sido entregue o referido bem imóvel”.

Ao final, lucros cessantes, multa compensatória com 2% sobre o valor do bem, nos termos da cláusula contratual 18.6.2, a devolução do valor pago a maior pelo saldo devedor, pagamento em dobro das despesas de condomínio e IPTU no período de atraso, bem como compensação moral com R\$20.00,00.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes, condenando-se a Ré ao pagamento de multa convencional, devolução do valor pago a maior e compensação moral.

Insurge-se a Ré aduzindo sua ilegitimidade passiva, eis que não se trata de construtora ou vendedora do empreendimento, esquecendo-se que sua legitimidade é aferida pela teoria da asserção, bem como porque consta justamente como incorporadora, ressaltando-se que com a entrega dos imóveis encerra-se a atuação da SPE:

(...)

No mérito, afirma que seu atraso persistiu apenas entre fevereiro a novembro/2013, decorrente de fato imprevisível, bem como que a entrega dependia da quitação do saldo devedor, o que somente ocorreu em agosto de 2015, quando houve a entrega das chaves.

O negócio de promessa de compra e venda previa que a entrega do imóvel ocorreria até agosto/2012 (fl. 324), havendo ainda cláusula de tolerância de 180 dias.

(...)

Logo, considerando-se a tolerância de 180 dias corridos, o prazo final para a entrega do imóvel era o último dia de fevereiro/2013.

O habite-se foi concedido em 04/11/2013 (fl.213), afirmando a Apelante que sua mora durante esses oito meses se deu pelo alto índice pluviométrico, esquecendo-se que sua alegação cinge-se a fortuito interno, ante o risco inerente a sua atividade.

(...)

Logo, se o habite-se impediu-lhes a obtenção do financiamento, tal causa se manteve apenas até 15/01/2014, de modo que nesse período de onze meses se concentra a mora da Ré.

(...)

Assim, correta a sentença que reconheceu a mora da Ré no referido prazo, merecendo retoque apenas para fixar o termo final do atraso em 15/01/2014, data da averbação do habite-se:

(...)

Por fim, impugna sua condenação no pagamento de indenização por danos morais.

Quanto aos danos extra patrimoniais, sabe-se que não ocorrem *in re ipsa* na hipótese de mero atraso na entrega de imóvel em construção, devendo ser verificado caso a caso a existência de danos à personalidade do promitente comprador.

Porém, no caso dos autos o atraso teve o condão de provocar danos morais à Autora em razão do fato de ter sido excessivo, cerca de onze meses, isso após o decurso dos 180 dias correspondentes à cláusula de tolerância, o que evidencia o dever da Demandada em reparar a lesão à personalidade dos Autores.

O *quantum* total de R\$10.000,00 deve ser mantido, eis que adequado e proporcional ao caso dos autos, considerando-se em especial a extensão dos danos sofridos, que têm relação direta com a duração do atraso. O valor indenizatório fixado na sentença também se assemelha ao fixado por esta Corte Estadual em hipótese similar:

Inafastável, pois, o óbice da Súmula 7/STJ.

Com efeito, consignou-se que, na hipótese, estavam presentes os requisitos necessários à configuração do dano moral, notadamente o período de atraso da entrega da obra de quase um ano após o prazo de tolerância, matérias insusceptíveis de reexame por este Tribunal Superior.

Reitere-se não ser caso de reavaliação da prova.

No caso, o que almeja a agravante é a revisão da conclusão a que chegou a

Corte estadual, acerca da sua obrigação de indenizar.

Portanto, não é possível o acolhimento do recurso com a simples reavaliação de fatos, mas, diferentemente, seria necessário o revolvimento do conjunto probatório, medida obstada pela Súmula 7/STJ.

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 2.200.676 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0275597-9

Número de Origem:

00468086720148190002 202224507624 468086720148190002

Sessão Virtual de 07/02/2023 a 13/02/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A

OUTRO : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : ROSANGELA BATISTA MONTEIRO

AGRAVADO : MARCOS MONTEIRO

ADVOGADOS : BERNARDO PINTO LUGÃO - RJ113833
MARCELO FUNES NETTO - RJ132254
FELIPE COSTA MARQUES - RJ125954

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A

OUTRO : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861

THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : ROSANGELA BATISTA MONTEIRO

AGRAVADO : MARCOS MONTEIRO

ADVOGADOS : BERNARDO PINTO LUGÃO - RJ113833

MARCELO FUNES NETTO - RJ132254

FELIPE COSTA MARQUES - RJ125954

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/02/2023 a 13/02/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, 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, 14 de fevereiro de 2023