



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2207648 - RS (2022/0287501-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA
ADVOGADOS : ENNIO BRUNO TODESCO - RJ053558
ILAN GOLDBERG - RJ100643
EDUARDO CHALFIN - RJ053588
CLARA VAINBOIM - RJ117219
LARISSA DOS SANTOS HIPÓLITO - PR057206
CARLOS RENATO GODOY DOS SANTOS - PR069277
EDUARDO CHALFIN - RS098874A
MARÍLIA GARCIA LOPES TEIXEIRA - PR061728
ANDREA PEGORARO HAUPENTHAL - SP305117
AGRAVADO : ANDRE GHIGNATTI
AGRAVADO : LILIANE ANTUNES ROHDE
ADVOGADOS : DAVI ALMEIDA PIEGAS - RS016623
CAROLINA GOMES BORBA - RS073550
MARIANA GUIMARÃES SILVEIRA - RS107233

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. APLICADO O PERCENTUAL PREVISTO EM CONTRATO. REVISÃO DOS ENTENDIMENTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO DO JULGAMENTO IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7/STJ. RAZÕES QUE SE MANTÊM. DECISÃO MANTIDA.
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 15/08/2023 a 21/08/2023, 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 21 de agosto de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2207648 - RS (2022/0287501-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA
ADVOGADOS : ENNIO BRUNO TODESCO - RJ053558
ILAN GOLDBERG - RJ100643
EDUARDO CHALFIN - RJ053588
CLARA VAINBOIM - RJ117219
LARISSA DOS SANTOS HIPÓLITO - PR057206
CARLOS RENATO GODOY DOS SANTOS - PR069277
EDUARDO CHALFIN - RS098874A
MARÍLIA GARCIA LOPES TEIXEIRA - PR061728
ANDREA PEGORARO HAUPENTHAL - SP305117
AGRAVADO : ANDRE GHIGNATTI
AGRAVADO : LILIANE ANTUNES ROHDE
ADVOGADOS : DAVI ALMEIDA PIEGAS - RS016623
CAROLINA GOMES BORBA - RS073550
MARIANA GUIMARÃES SILVEIRA - RS107233

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. APLICADO O PERCENTUAL PREVISTO EM CONTRATO. REVISÃO DOS ENTENDIMENTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO DO JULGAMENTO IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7/STJ. RAZÕES QUE SE MANTÊM. DECISÃO MANTIDA.
AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. E VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA. contra decisão que conheceu do agravo para

não conhecer do recurso especial assim ementada (fls. 1.110-1.115):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLAÚSULA PENAL MORATÓRIA. APLICADO O PERCENTUAL PREVISTO EM CONTRATO. REVISÃO DOS ENTENDIMENTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO DO JULGAMENTO IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

As agravantes aduziram que "em seu recurso, as agravantes demonstram que não há necessidade de análise do contrato ou das provas produzidas nos autos, visto que a matéria apresentada no Recurso Especial trata exclusivamente de direito e, quanto à matéria fática, essa está devidamente delimitada, o que não implicaria em desrespeito ao enunciado da Súmula 5 e 7/STJ" (fl. 1.122).

Pugnaram pelo conhecimento e provimento do presente agravo interno.

Impugnação ao recurso apresentada às fls. 1.167-1.173.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O agravo interno não merece prosperar.

Não obstante o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelas agravantes, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Com efeito, como registrado na decisão recorrida, o acórdão combatido está em consonância com a jurisprudência desta Corte firmada no Tema n. 971, sob o rito dos recursos repetitivos, no sentido de que é 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 contexto, a revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, a partir da tese de que o percentual previsto ofende o art. 884 do Código Civil, demandaria a análise de fatos, de provas e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pelos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

No mesmo sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO

ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONALNÃO EVIDENCIADA.2. CLAÚSULA PENAL MORATÓRIA. APLICADO O PERCENTUAL PREVISTO EM CONTRATO. REVISÃO DOS ENTENDIMENTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. (...)

2. Considerando que o acórdão recorrido foi decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

2.1. Tendo o Tribunal de origem consignado que houve, tão somente, a aplicação de cláusula prevista no contrato celebrado entre as partes quanto ao percentual da multa moratória (2% sobre o valor do imóvel por mês de atraso na entrega), a revisão de tal entendimento não está ao alcance desta Corte, por demandar o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, providências vedadas nesta instância especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.076.405/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022.)

Por outro lado, no que diz respeito ao dano moral, melhor sorte não socorre às recorrentes, eis que o Tribunal de origem consignou que o atraso foi excessivo (2 anos e 6 meses), razão pela qual devida a condenação em danos morais. Nesse contexto, alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

A propósito, confirmam-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL ? AÇÃO CONDENATÓRIA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERIDA.

1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes.

2. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, relativa à inexistência de caso fortuito apto a excluir a responsabilidade da construtora, fundamenta-se nas particularidades do contexto que permeia a controvérsia. Incidência da Súmula 7 do STJ.

3. O Tribunal de origem, analisando o contexto probatório dos autos, concluiu que o atraso na entrega do imóvel provocou mais que mero dissabor, sendo

devida a indenização por danos morais. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.025.891/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 29/9/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO RECONHECIDO. DANO MORAL E MATERIAL CARACTERIZADOS. REVISÃO DA MATÉRIA. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 2. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO. 3. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. PRECEDENTES. 4. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local, acerca do reconhecimento de atraso na entrega da obra, não prescindiria do reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável devido ao óbice da Súmula 7/STJ, não sendo o caso de reavaliação da prova.

1.2. A cláusula que estabelece prazo para entrega do imóvel somente após a obtenção do recurso financeiro foi considerada abusiva pela Corte estadual, com base no entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça.

1.3. A comprovação dos gastos da parte agravada com o pagamento de aluguéis no período de atraso na entrega da obra caracteriza o dano material, e o fato de que a demora foi de mais de 1 (um) ano - mais precisamente 1 (um) ano e 5 (cinco) meses - , conforme consignado pela sentença, demonstra a ocorrência do dano moral.

1.4. Ademais, "o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso foi superior a 1 (um) ano e 7 (sete) meses após o prazo de tolerância" (AgInt no AREsp 1.742.299/DF, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/6/2021, DJe 1º/8/2021).

2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "a incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte" (AgInt no AREsp 1.861.293/RS, Ministra Nancy Andrighi, DJe de 22/9/2021).

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1695022/MT, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/02/2022, DJe 23/02/2022)

Nesse contexto, a decisão recorrida deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos, porquanto mantida a validade dos argumentos que a sustentam, uma vez que não foram trazidos elementos aptos a desconstituí-la.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ), inclusive no que tange à aplicação de multa (arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015).

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 AREsp 2.207.648 / RS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0287501-0

Número de Origem:

0011170131493302002968320178210001 02318245620188217000 11170131493302002968320178210001
11701314933 2318245620188217000 50136991820178210001

Sessão Virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA

ADVOGADOS : ENNIO BRUNO TODESCO - RJ053558

ILAN GOLDBERG - RJ100643

EDUARDO CHALFIN - RJ053588

CLARA VAINBOIM - RJ117219

LARISSA DOS SANTOS HIPÓLITO - PR057206

CARLOS RENATO GODOY DOS SANTOS - PR069277

EDUARDO CHALFIN - RS098874A

MARÍLIA GARCIA LOPES TEIXEIRA - PR061728

ANDREA PEGORARO HAUPENTHAL - SP305117

AGRAVADO : ANDRE GHIGNATTI

AGRAVADO : LILIANE ANTUNES ROHDE

ADVOGADOS : DAVI ALMEIDA PIEGAS - RS016623

CAROLINA GOMES BORBA - RS073550

MARIANA GUIMARÃES SILVEIRA - RS107233

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : VILLA NOVA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA
ADVOGADOS : ENNIO BRUNO TODESCO - RJ053558
ILAN GOLDBERG - RJ100643
EDUARDO CHALFIN - RJ053588
CLARA VAINBOIM - RJ117219
LARISSA DOS SANTOS HIPÓLITO - PR057206
CARLOS RENATO GODOY DOS SANTOS - PR069277
EDUARDO CHALFIN - RS098874A
MARÍLIA GARCIA LOPES TEIXEIRA - PR061728
ANDREA PEGORARO HAUPENTHAL - SP305117
AGRAVADO : ANDRE GHIGNATTI
AGRAVADO : LILIANE ANTUNES ROHDE
ADVOGADOS : DAVI ALMEIDA PIEGAS - RS016623
CAROLINA GOMES BORBA - RS073550
MARIANA GUIMARÃES SILVEIRA - RS107233

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023, por unanimidade, decidiu 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 22 de agosto de 2023