



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2213403 - RJ (2022/0296541-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS**
IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : **MDL REALTY INCORPORADORA S.A.**
ADVOGADOS : **MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D**
FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465
AGRAVADO : **MARCUS NONATO DE OLIVEIRA NUNES**
ADVOGADO : **EDISON DE OLIVEIRA FILHO - RJ067173**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL EM VIRTUDE DE INADIMPLEMENTO NO FORNECIMENTO DO HABITE-SE E SUA AVERBAÇÃO. FUNDAMENTOS SUFICIENTES SUSCITADOS PELO TRIBUNAL A QUO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. INCIDÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. FIXAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. CONCLUSÕES PAUTADAS EM FATOS E PROVAS, BEM COMO INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Na linha da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a subsistência de fundamento não atacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o não conhecimento da pretensão recursal, conforme o entendimento disposto na Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

2. Constata-se que a conclusão adotada pela Corte local – acerca da aplicação da cláusula penal e da incidência de correção monetária sobre o saldo devedor – derivou de ampla cognição do conjunto fático-probatório dos autos, bem como da interpretação de cláusulas contratuais do negócio em apreço. Dessa forma, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. A orientação deste Superior Tribunal é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável. Comprovadas, porém, circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, os danos morais são devidos, como ocorreu no caso concreto, em virtude da detectada propaganda enganosa. Cabe salientar que, concluindo o Tribunal de origem pela existência de danos morais indenizáveis, uma vez que a situação a que as agravadas foram expostas ultrapassou o mero dissabor, não há como esta Corte Superior alterar tal entendimento, pois exigiria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

4. Nos termos do art. 944 do CC/2002, o direito à indenização deve ser medido pela extensão

do dano, ressaltando-se, ainda, que, não obstante o alto grau de subjetividade que envolve a matéria, a fixação do *quantum* indenizatório deve atender a um juízo de razoabilidade e de proporcionalidade, compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e a duração do sofrimento experimentado pela vítima, a capacidade econômica do causador do dano e as condições sociais do ofendido.

4.1. Na situação em comento, percebe-se que a quantia fixada não se afigura exorbitante, tendo sido observados os postulados da proporcionalidade e da razoabilidade de acordo com as particularidades do caso vertente, o que torna inviável o recurso especial, nos termos do enunciado n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

5. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula 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.

6. Agravo interno improvido.

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 14/03/2023 a 20/03/2023, 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, 20 de março de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2213403 - RJ (2022/0296541-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS**
IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : **MDL REALTY INCORPORADORA S.A.**
ADVOGADOS : **MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D**
FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465
AGRAVADO : **MARCUS NONATO DE OLIVEIRA NUNES**
ADVOGADO : **EDISON DE OLIVEIRA FILHO - RJ067173**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL EM VIRTUDE DE INADIMPLEMENTO NO FORNECIMENTO DO HABITE-SE E SUA AVERBAÇÃO. FUNDAMENTOS SUFICIENTES SUSCITADOS PELO TRIBUNAL A QUO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. INCIDÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. FIXAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. CONCLUSÕES PAUTADAS EM FATOS E PROVAS, BEM COMO INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRADO INTERNO IMPROVIDO.

1. Na linha da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a subsistência de fundamento não atacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o não conhecimento da pretensão recursal, conforme o entendimento disposto na Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

2. Constata-se que a conclusão adotada pela Corte local – acerca da aplicação da cláusula penal e da incidência de correção monetária sobre o saldo devedor – derivou de ampla cognição do conjunto fático-probatório dos autos, bem como da interpretação de cláusulas contratuais do negócio em apreço. Dessa forma, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. A orientação deste Superior Tribunal é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável. Comprovadas, porém, circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, os danos morais são devidos, como ocorreu no caso concreto, em virtude da detectada propaganda enganosa. Cabe salientar que, concluindo o Tribunal de origem pela existência de danos morais indenizáveis, uma vez que a situação a que as agravadas foram expostas ultrapassou o mero dissabor, não há como esta Corte Superior alterar tal entendimento, pois exigiria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

4. Nos termos do art. 944 do CC/2002, o direito à indenização deve ser medido pela extensão

do dano, ressaltando-se, ainda, que, não obstante o alto grau de subjetividade que envolve a matéria, a fixação do *quantum* indenizatório deve atender a um juízo de razoabilidade e de proporcionalidade, compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e a duração do sofrimento experimentado pela vítima, a capacidade econômica do causador do dano e as condições sociais do ofendido.

4.1. Na situação em comento, percebe-se que a quantia fixada não se afigura exorbitante, tendo sido observados os postulados da proporcionalidade e da razoabilidade de acordo com as particularidades do caso vertente, o que torna inviável o recurso especial, nos termos do enunciado n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

5. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula 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.

6. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONDOR SÃO CRISTOVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MDL REALTY INCORPORADORA S.A. em contrariedade à decisão proferida por esta relatoria, assim ementada (e-STJ, fl. 779):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL EM VIRTUDE DE INADIMPLEMENTO NO FORNECIMENTO DO “HABITE-SE” E SUA AVERBAÇÃO. FUNDAMENTOS SUFICIENTES SUSCITADOS PELO TRIBUNAL QUO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. INCIDÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. FIXAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. CONCLUSÕES PAUTADAS EM FATOS E PROVAS, BEM COMO INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Em suas razões (e-STJ, fls. 795-801), as agravantes alegam que "das razões da r. decisão monocrática se infere que conferiu entendimento equivocado aos fatos – já incontroversos – para manter a condenação ao pagamento de multa moratória, restituição do valor pago a maior pelo saldo devedor, com a exclusão da correção monetária e juros remuneratórios e danos morais, limitando-se a reproduzir a mesma fundamentação do v. acórdão proferido pelo E. TJERJ, aqui combatido" (e-STJ,

fl. 797).

Salientam, ademais, que ficou demonstrada nos autos a violação ao art. 944 do CC de 2002, quanto ao montante fixado a título de danos morais.

Asseveram a inaplicabilidade do enunciado sumular n. 283/STF, pois houve a impugnação específica dos fundamentos suscitados pelo Tribunal de origem, salientando, ainda, que ocorreu o descumprimento das disposições do contrato compactuadas entre as partes.

Frisam que não há dano moral passível de indenização, tendo em vista que o atraso na entrega da unidade configura um mero descumprimento contratual.

Apontam que "o mesmo entendimento se alcança no tocante a legitimidade da atualização do saldo devedor, uma vez que as questões fáticas demora na entrega da unidade e inexistência de descumprimento contratual – já foram apreciadas e não se busca a sua revisão. Contudo, considerando que para embasar sua interpretação, o v. acórdão partiu apenas da informação de recebimento de chaves após expedição de habite-se, sem atentar que por outro lado o agravado não demonstra a quitação do seu saldo devedor na data do vencimento estipulado e nem tampouco quando da averbação do habite-se, o que por si só denota a ocorrência da exceção do contrato não cumprido e por conseguinte, flagrante violação ao art. 476 do Código Civil" (e-STJ, fl. 799).

Ressaltam que "as razões do recurso especial são claras e o v. acórdão foi impugnado especificamente, na medida em que restou atacada a premissa de que 'no que se refere à multa contratual prevista na cláusula XIV do contrato, sua incidência é mandatária' e que não merece prosperar a sua incidência equivalente a 1% ao mês sobre o valor pago pelo agravado até a data da imissão na posse do imóvel (12/11/2012), se por outro lado, o próprio v. acórdão reconheceu expressamente que a averbação do habite-se (27/07/2012) é o documento hábil a pôr fim à mora da vendedora e para a concessão do financiamento pelo comprador" (e-STJ, fl. 800).

Destacam a inaplicabilidade dos óbices sumulares adotados na decisão agravada.

Requerem, por fim, a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma pela Turma julgadora.

Impugnação apresentada (e-STJ, fls. 805-810).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão impugnada.

Apesar dos fundamentos ora suscitados pelas agravantes, cabe registrar que a decisão agravada resolveu satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, ainda que em sentido contrário à sua pretensão.

Com efeito, acerca do atraso na entrega da obra, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro dirimiu a controvérsia sob o seguinte enfoque (e-STJ, fls. 545-547):

No caso dos autos, verifica-se que a entrega das chaves (entrega do imóvel) não foi realizada no prazo previsto no contrato. A cláusula XIV, de fls. 47, estabelecia o prazo máximo de 30 de junho de 2012 (já com a cláusula de tolerância aplicada que, frise-se, é válida e eficaz). No entanto, as chaves só foram entregues ao apelado em 12 de novembro de 2012 (fls. 95 e 335), após o pagamento do saldo remanescente em outubro de 2012.

Tal atraso na entrega das chaves se deu em virtude de inadimplemento dos demandados, tendo em vista que o "habite-se" somente fora emitido em 05 de junho do corrente ano e averbado em 27 de julho de 2012. Ora, a mera emissão do habite-se dentro do prazo não gera ao consumidor adquirente perante a instituição financeira qualquer efeito. O que importa, para obtenção do financiamento, é a averbação de tal documento, que se deu fora do prazo previsto no contrato.

Via de consequência, se o habite-se foi averbado em data posterior àquela prevista no contrato, pode-se afirmar que o inadimplemento é imputável às rés, advindo, daí, todas as consequências inerentes a tal violação contratual, como, por exemplo, a incidência da cláusula penal.

Decerto, o apelado só conseguiu obter o financiamento em outubro de 2012 em virtude do atraso na averbação do habite-se, que aliada às burocracias atinentes ao processo de obtenção do crédito, também lhe gerou prejuízos de ordem moral e material.

Para além disto, o apelado foi vítima de propaganda enganosa, ao fazerem as rés constar no contrato a possibilidade de financiamento do valor de R\$ 94.204,00 (noventa e quatro mil, duzentos e quatro reais) através do programa "Minha casa, minha vida", cujo prazo para pagamento findava em 10/06/2010, posto que as apelantes tinham plena ciência de que não conseguiriam expedir o "habite-se" até referida data, bem assim que o citado documento seria imprescindível à liberação do empréstimo pela CEF. Confira-se o teor das cláusulas em questão:

(...)

Há que se admitir que houve grave falha das rés quanto às informações prestadas em relação à possibilidade de financiamento do valor do imóvel através do programa "Minha casa, minha vida", capaz de configurar a propaganda enganosa, prática vedada pelo Código de Proteção e Defesa do Consumidor (art. 37 e §1º1), no intuito de atrair consumidores mais simples e

sem experiência negocial a adquirir unidades imobiliárias.

Vale citar lição do Ministro Antônio Herman de Vasconcellos e Benjamin: "a publicidade abusiva é, em resumo, a publicidade antiética, que fere a vulnerabilidade do consumidor, que fere valores sociais básicos, que fere a própria sociedade como um todo"².

O artigo 6º, inciso III do CDC afirma serem direitos básicos do consumidor o acesso a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos ou serviços e neste mesmo artigo inciso IV há a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva.

Cumprido realçar que em contratos de adesão, tal como o dos autos, o consumidor somente adere às cláusulas do pacto, sem poder a elas se opor ou questionar quando da contratação.

Por tal motivo, qualquer cláusula que implique desvantagem exagerada para o consumidor deve ser considerada abusiva e, conseqüentemente, afastada, a teor do disposto no artigo 51, IV, do CDC ("São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...) IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.").

Outrossim, em razão do caráter cogente do CDC e da presumida vulnerabilidade do consumidor, as cláusulas limitativas, ou obstativas, das obrigações assumidas pelo fornecedor devem ser interpretadas à luz da boa-fé objetiva e sempre da maneira mais favorável ao consumidor, em consonância com o art. 47, da referida legislação especial³.

A propaganda enganosa levada a efeito pelas apelantes teve o condão de induzirem erro o demandante e macular sua vontade, frustrando a legítima expectativa criada pelas rés de que o demandante conseguiria adquirir seu imóvel próprio, através do financiamento do programa "Minha casa, minha vida", o que impõe a reparação do dano extrapatrimonial sofrido pelo autor.

Pois bem. Configurado o dever reparatório por danos materiais e morais, haja vista o atraso na entrega do imóvel por conduta imputável, exclusivamente, ao incorporador, passo à análise dos danos.

Das informações acima colacionadas, observa-se que o colegiado local conclui que a responsabilidade pelo atraso da entrega das chaves foi atribuída exclusivamente às insurgentes, tendo asseverado ainda que a parte autora foi vítima de propaganda enganosa, ante a grave falha das informações prestadas, pois as rés fizeram constar no contrato a possibilidade de financiamento do valor de R\$ 94.204,00 (noventa e quatro mil, duzentos e quatro reais) através do programa "Minha Casa, Minha Vida", cujo prazo para pagamento findava em 10/06/2010, visto que as apelantes tinham plena ciência de que não conseguiriam expedir o Habite-se até a referida data, mas que o citado documento seria imprescindível à liberação do empréstimo pela Caixa Econômica Federal (CEF). O TJRJ reconheceu, ainda, a violação aos princípios norteadores da relação contratual, tendo analisado a causa à luz das disposições contidas na legislação consumerista.

Diante de tais afirmações, contudo, da análise das razões recursais,

observa-se que as agravantes não impugnaram os fundamentos utilizados pelo acórdão recorrido.

Assim, a subsistência de fundamento não atacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o não conhecimento da pretensão recursal, conforme o entendimento disposto na Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRECLUSÃO. SÚMULA Nº 283, STF. ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem entendimento no sentido de que as matérias de ordem pública estão sujeitas à preclusão pro judicato, razão pela qual não podem ser revisitadas se já foram objeto de anterior manifestação jurisdicional.

2. A ausência de impugnação a fundamentos suficientes do acórdão recorrido enseja a aplicação da Súmula nº 283 do STF.

3. Não houve violação do art. 418 do Código Civil, pois é assente no STJ a possibilidade de retenção entre 10% e 25% das prestações pagas. No entanto, a rubrica fixada pelo TJRJ não merece redução somente em virtude de falta de interposição de recurso pelo promitente comprador e em atenção ao princípio da *non reformatio in pejus*.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.881.652/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ACORDO. SEGURADORA E AUTOR. PAGAMENTO DE DANOS MATERIAIS. CONDENAÇÃO DA RÉ. DANOS MORAIS. VALORES PAGOS. DEDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INSTITUTOS DISTINTOS. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283/STF.

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 ausência de impugnação de um fundamento suficiente do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo o disposto na Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.806.931/CE, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/08/2021, DJe 03/09/2021).

Lado outro, do que se depreende da análise desses fundamentos, estão eles lastreados nos substratos fático-probatórios constantes dos autos. Claro está, portanto, que o Superior Tribunal de Justiça, para chegar a entendimento diverso, precisaria empreender novo e aprofundado exame desses elementos, mas tal providência é vedada a esta Corte, na via do recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Com relação à incidência da multa contratual e à correção monetária sobre o saldo devedor, o aresto combatido foi assim fundamentado (e-STJ, fls. 547-548):

No que se refere à multa contratual prevista na cláusula XIV do contrato, sua incidência é mandatória. Com efeito, doutrina clássica afirma que a cláusula penal moratória serve para penalizar o inadimplemento relativo e pode ser cumulada com eventuais perdas e danos, na forma do art. 408 do CCB. Diferentemente da cláusula penal compensatória, que é substitutiva das perdas e danos e não pode ser cumulada-esta sim, sob pena de gerar enriquecimento ilícito.

No caso dos autos, inexistente qualquer abusividade na inserção de tal cláusula no contrato, não havendo que se falar em enriquecimento ilícito do apelado, como tentam aventar os apelantes em sua tese recursal, eis que inexistente qualquer inadimplemento imputável ao autor.

Nesse caminhar, escorreito o reconhecimento da legalidade de tal cláusula pelo juízo de piso, que fixou o período de mora em 01 de julho de 2012 (dia em que os autores já deveriam ter sido imitidos na posse do bem) até 12 novembro de 2012, que foi a data da imissão na posse, conforme docs de fls. 95 e 335. Via de consequência, a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor deverá incidir apenas no período de mora das demandantes, mas não no lapso temporal de mora do incorporador.

Afinal, estar-se-ia punindo indevidamente o adquirente da unidade imobiliária por inadimplemento que não deu causa. Aplica-se, portanto, a cláusula contratual VI (fls. 33-34), com fator de correção INCC-DI, já que inexistente qualquer abusividade em sua eleição, apenas no período de construção do imóvel, a ser apurada em sede de liquidação de sentença.

Assim, constata-se que a conclusão adotada pela Corte local – acerca da aplicação da cláusula penal e da incidência de correção monetária sobre o saldo devedor – derivou de ampla cognição do conjunto fático-probatório dos autos, bem como da interpretação de cláusulas contratuais do negócio em apreço.

Dessa forma, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

No que diz respeito à indenização a título de danos morais, o colegiado local assim se manifestou (e-STJ, fls. 548-549):

Com relação ao dano moral, é evidente que os incisos V e X do artigo 5º da

Constituição da República asseguraram a indenização por dano moral como forma de compensar a agressão à dignidade humana, entendendo-se esta como lesão a direito da personalidade.

Entretanto, ainda que defeituosa a relação jurídica travada entre as partes, sendo, inclusive, capaz de ocasionar danos materiais e aborrecimentos, não se pode banalizar a previsão constitucional da indenização por danos morais, pretendendo condenar qualquer ato que cause o mínimo de aborrecimento, formando-se uma verdadeira indústria do dano moral.

O princípio da dignidade da pessoa humana, evidentemente aplicável ao caso, não pode ser ilimitadamente posto em cena, para justificar toda e qualquer situação que não atinja os traços previamente designados pelas partes.

In casu, contudo, vislumbro a ocorrência de dano moral, em razão do atraso na entrega do imóvel, que acaba por privar temporariamente o uso da coisa, bem como da propaganda enganosa constante na cláusula contratual nº 6.2 (b) e 6.4 (fls. 23, index 21).

E, mais ainda, incontroverso o fato causador do dano moral, este decorre in re ipsa, não havendo necessidade de comprovação da sua existência, per si, para ensejar a sua compensação.

A esse respeito, não se desconhece que a jurisprudência deste Superior Tribunal é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável. Comprovadas, porém, circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, os danos morais são devidos, como ocorreu no caso concreto, em virtude da detectada propaganda enganosa.

Ao ensejo:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.

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

4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a agravada foi exposta ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse

entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

5. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

6. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 284 do STF e 7, 83 e 182 do STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.017.698/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 26/10/2022, DJe de 3/11/2022.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO INDENIZATÓRIO POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS NºS 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. APLICAÇÃO DA PENA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ E DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. No caso, a fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula nº 7 do STJ.

3. O Tribunal de origem não deliberou sobre a incidência de correção monetária no saldo devedor do imóvel, a despeito do descumprimento do prazo de entrega da obra, sem que fossem opostos embargos de declaração a fim de suscitar a discussão, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, os óbices das Súmulas nºs 282 e 356 do STF, por analogia.

4. A litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação da multa e indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios, o que não ocorre na hipótese.

5. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do NCPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp 1.658.454/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020, DJe 8/9/2020).

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.186.436/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/10/2022, DJe de 26/10/2022.)

Desse modo, observada a impossibilidade de revisar a conclusão adotada pela Corte local, ante o óbice da Súmula 7/STJ, percebe-se a consonância da decisão recorrida com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nos termos acima declinados, motivo pelo qual incide o óbice da Súmula 83/STJ.

No mais, oportuno, ainda, consignar que, nos termos do art. 944 do CC/2002, o direito à indenização deve ser medido pela extensão do dano, ressaltando-se, ainda, que, não obstante o alto grau de subjetividade que envolve a matéria, a fixação do *quantum* indenizatório deve atender a um juízo de razoabilidade e de proporcionalidade, compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e a duração do sofrimento experimentado pela vítima, a capacidade econômica do causador do dano e as condições sociais do ofendido.

Sobre a questão, o acórdão recorrido apontou o seguinte (e-STJ, fl. 549):

Quanto ao valor da reparação, o arbitramento judicial do valor dos danos morais deve ser exercido dentro dos limites da razoabilidade e da proporcionalidade. Devem-se adotar critérios norteadores da fixação do valor da condenação, onde se leve em conta o grau de culpa do agente, eventual culpa concorrente da vítima e as condições econômicas das partes.

Em razão disso, entendo que o valor fixado pelo juízo sentenciante está além daquele que vem praticando o E. TJRJ, comportando redução para R\$ 8.000,00 (oito mil reais), que deverá ser corrigido monetariamente a partir da publicação desta decisão, consoante o verbete 97 da súmula de jurisprudência do TJRJ, e acrescida de juros de mora, contados a partir da publicação da presente.

Em face de tais ponderações, denota-se que essa quantia não se afigura exorbitante, tendo sido observados os postulados da proporcionalidade e da razoabilidade de acordo com as particularidades do caso vertente, o que torna inviável o recurso especial, nos termos do enunciado n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Por fim, cabe consignar que a análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula 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.

Desse modo, tendo em vista que as alegações feitas no presente 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 2.213.403 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0296541-3

Número de Origem:

04745466520148190001 202224508142 4745466520148190001

Sessão Virtual de 14/03/2023 a 20/03/2023

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 : CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVANTE : MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

ADVOGADOS : MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D

FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465

AGRAVADO : MARCUS NONATO DE OLIVEIRA NUNES

ADVOGADO : EDISON DE OLIVEIRA FILHO - RJ067173

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVANTE : MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

ADVOGADOS : MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D

FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465

AGRAVADO : MARCUS NONATO DE OLIVEIRA NUNES

ADVOGADO : EDISON DE OLIVEIRA FILHO - RJ067173

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/03/2023 a 20/03/2023, por unanimidade, decidiu 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, 21 de março de 2023