SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2263853 - MA (2022/0387321-1)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	MOTA MACHADO OREGON SPE XV CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS	:	BRUNO ROCIO ROCHA - MA014608 ALEXANDRE CORREIA MAGALHAES - MA017727
AGRAVADO	:	DIEGO LOBATO FERRO COSTA
ADVOGADOS	:	LEONARDO MORAIS LEDA - MA007425 JOSÉ RICARDO SOUZA VELOSO - MA007458

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA VENDEDORA. DANOS MORAIS. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE.

1. No caso, não subsiste a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC, pois o tribunal de origem enfrentou as questões postas, não havendo no aresto recorrido omissão, contradição, obscuridade ou erro material.

2. Na hipótese, rever o entendimento do tribunal local acerca do reconhecimento dos danos morais devido ao atraso excessivo na entrega do imóvel demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de ser possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado pela ausência de entrega do imóvel no prazo acordado.

4. 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 07/11/2023 a 13/11/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de novembro de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA39137928 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 15/11/2023 12:36:24
Código de Controle do Documento: 93c44634-037c-4477-ae2c-b1b5b979b9d5

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2263853 - MA (2022/0387321-1)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	MOTA MACHADO OREGON SPE XV CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS	:	BRUNO ROCIO ROCHA - MA014608 ALEXANDRE CORREIA MAGALHAES - MA017727
AGRAVADO	:	DIEGO LOBATO FERRO COSTA
ADVOGADOS	:	LEONARDO MORAIS LEDA - MA007425 JOSÉ RICARDO SOUZA VELOSO - MA007458

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA VENDEDORA. DANOS MORAIS. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE.

1. No caso, não subsiste a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC, pois o tribunal de origem enfrentou as questões postas, não havendo no aresto recorrido omissão, contradição, obscuridade ou erro material.

2. Na hipótese, rever o entendimento do tribunal local acerca do reconhecimento dos danos morais devido ao atraso excessivo na entrega do imóvel demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de ser possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado pela ausência de entrega do imóvel no prazo acordado.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MOTA MACHADO OREGON SPE XV CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. contra a decisão que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento (fls. 758/762 e-STJ).

Em suas razões, a agravante afirma que não há falar em incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Sem impugnação (fl. 779 e-STJ).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA38859654 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 20/10/2023 17:11:20
Código de Controle do Documento: 258d6586-c4f1-4b4a-8f5c-85a202cbc07e

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Conforme consta na decisão atacada, no tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional, agiu corretamente o tribunal de origem por inexistir omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA.*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
> *2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.*
> *3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de aclaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.*
> *4. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar de que forma os dispositivos legais indicados teriam sido violados. Aplicação da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.*
> *5. Ausente violação do princípio da não surpresa (art. 10 do CPC/2015) se o acórdão recorrido, adotando fundamentos jurídicos diversos dos apresentados pela parte, aplica a lei aos fatos narrados e às provas submetidas ao contraditório.*
> *6. Agravo interno não provido"* (AgInt no REsp 1.711.584/TO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/8/2021, DJe 17/8/2021).

Na hipótese dos autos, o tribunal de origem assim consignou:

> *"(...)*
> *Diante disso, e levando em consideração a validade da cláusula de prorrogação prevista no contrato em evidência, concluo que a data inicial prevista para entrega do imóvel era março de 2014, podendo ser prorrogada até setembro de 2014 (180 dias).*
> *Nesse contexto, entendo como incontroverso o atraso na entrega do imóvel objeto da lide, eis que o Apelado afirma, que até véspera da propositura da demanda (14/03/2016), não havia recebido o bem.*
> *Logo, demonstrado o efetivo descumprimento contratual, com o atraso na entregado imóvel adquirido na planta.*
> *(...)*
> *Cabia às empresas Apeladas, nos termos do inciso II, do art. 373, do CPC/2015, à incumbência de provar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito em relação ao descumprimento do contrato de compra e venda do imóvel por parte do apelado. Contudo, não apresentaram nenhuma prova capaz de demonstrar, de forma inequívoca, o descumprimento contratual do apelado, oriundo de qualquer inadimplência.*
> *(...)*

Documento eletrônico VDA38859654 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 20/10/2023 17:11:20
Código de Controle do Documento: 258d6586-c4f1-4b4a-8f5c-85a202cbc07e

No caso em apreço, a leitura do contrato permite verificar que em hipótese alguma é aplicada sanção à Construtora Apelada em razão de seu inadimplemento por descumprimento contratual da entrega da outorga da Escritura Definitiva, o que revela desproporcionalidade da relação contratual em desfavor da consumidora.

Incide a cláusula penal prevista no contrato, que estipula multa moratória no percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do preço atualizado monetariamente, que deve ser pago pela Apelante

(...)

Nessa esteira, reconhecido o direito a inversão da cláusula penal, e já passando a fixação do quantum indenizatório por danos morais, destaco que o magistrado deve ser razoável e tomar todas as cautelas para que a indenização não seja fonte de enriquecimento sem causa, ao mesmo tempo em que não seja meramente simbólica, sempre levando em consideração os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

No caso em apreço, após analisar o conjunto probatório constante dos autos, atentando para as circunstâncias específicas do evento, para a situação patrimonial das partes (condição econômico-financeira), para a gravidade da repercussão da ofensa, percebo que o juízo monocrático tratou a matéria com a devida cautela, arbitrando indenização por danos morais no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), ao passo que se mostra justo e dentro dos parâmetros utilizados por esta Câmara Cível em casos idênticos" (fls. 581/583 e-STJ).

Desse modo, rever o entendimento do tribunal local acerca do reconhecimento dos danos morais devido ao atraso excessivo na entrega do imóvel demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Ademais, o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento da Segunda Seção desta Corte Superior no sentido de que,

"(...) 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" (Tema nº 971/STJ).

A propósito:

"RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL.

1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: 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. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

2. No caso concreto, recurso especial parcialmente provido" (REsp 1.631.485/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019).

Documento eletrônico VDA38859654 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 20/10/2023 17:11:20
Código de Controle do Documento: 258d6586-c4f1-4b4a-8f5c-85a202cbc07e

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. O Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que a matéria contida no art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (antiga LICC) tem caráter nitidamente constitucional, razão pela qual é inviável sua apreciação em recurso especial.

2. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a aflição suportada pelo promitente-comprador e assim a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

2.2. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

3. A subsistência de fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, e a apresentação de razões dissociadas desse fundamento, impõem o reconhecimento da incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, por analogia. Precedentes.

3.1. Derruir as conclusões do Tribunal de origem quanto à ordem da mora e à exceção do contrato não cumprido somente poderiam ser alteradas mediante a interpretação das cláusulas e o reexame dos fatos, o que não se admite em recurso especial Súmulas 5 e 7/STJ.

4. 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.

5. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento, obrigatória a incidência da Súmula 211 do STJ.

6. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 2.186.439/GO, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023).

Nesse contexto, apesar dos argumentos aventados pela agravante, a decisão atacada não merece reparos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA38859654 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 20/10/2023 17:11:20
Código de Controle do Documento: 258d6586-c4f1-4b4a-8f5c-85a202cbc07e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.263.853 / MA

Número Registro: 2022/0387321-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08082507420168100001 80825074201681000001

Sessão Virtual de 07/11/2023 a 13/11/2023

Relator do AgInt no AgInt
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	MOTA MACHADO OREGON SPE XV CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS	:	BRUNO ROCIO ROCHA - MA014608
		ALEXANDRE CORREIA MAGALHAES - MA017727
AGRAVADO	:	DIEGO LOBATO FERRO COSTA
ADVOGADOS	:	LEONARDO MORAIS LEDA - MA007425
		JOSÉ RICARDO SOUZA VELOSO - MA007458

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	MOTA MACHADO OREGON SPE XV CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS	:	BRUNO ROCIO ROCHA - MA014608
		ALEXANDRE CORREIA MAGALHAES - MA017727
AGRAVADO	:	DIEGO LOBATO FERRO COSTA
ADVOGADOS	:	LEONARDO MORAIS LEDA - MA007425
		JOSÉ RICARDO SOUZA VELOSO - MA007458

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/11/2023 a 13/11/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA39125825 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/11/2023 00:09:10
Código de Controle do Documento: 846a38cb-8b17-4824-a318-85939a45678b

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

Brasília, 14 de novembro de 2023

Documento eletrônico VDA39125825 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/11/2023 00:09:10
Código de Controle do Documento: 846a38cb-8b17-4824-a318-85939a45678b