



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2072593 - RJ (2023/0156336-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : JGPC - INCORPORADORA SPE LTDA.
ADVOGADO : FREDERICO GONCALVES RIBEIRO NETO - RJ093787
AGRAVADO : PAULO FERNANDES DE OLIVEIRA GOMES JUNIOR
ADVOGADO : LÍVIA DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ237105

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA ALÉM DOS 180 DIAS. IMPOSSIBILIDADE. FORTUITO INTERNO. INVERSÃO MULTA CONTRATUAL. TEMA N. 971/STJ. CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA N. 5/STJ. DANO MORAL. REEXAME. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. Imperativa é a incidência da Súmula n. 7/STJ, porquanto rever as conclusões da Corte de origem acerca da existência dos fatores ensejadores do caso fortuito e da força maior demandaria necessária incursão na seara fático-probatória.

2. Conforme já assentado pela Corte de origem, não houve caso fortuito ou força maior aptos a autorizar, nos termos da Lei n. 4.591/64, a prorrogação da entrega do bem além do prazo de tolerância de 180 dias, a despeito da cláusula contratual. Ao contrário, o Tribunal de Justiça esclareceu que as "justificativas apresentadas pela ré para o atraso da obra constituem questões afetas ao risco do empreendimento, que configuram fortuito interno, incapaz de eximi-la de sua responsabilidade".

2.1. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido. Precedentes.

3. 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. Tema 971/STJ.

3.1 Rever a existência da cláusula contratual encontra óbice na Súmula n. 5/STJ.

4. Alterar o entendimento alcançado pelo aresto impugnado quanto à afronta a direitos da personalidade e à ocorrência de danos morais indenizáveis exige necessariamente a reavaliação de fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

5. A jurisprudência desta Corte Superior é tranquila no sentido de que a

incidência da Súmula n. 7/STJ é óbice para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea 'c' do permissivo constitucional.

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 24/10/2023 a 30/10/2023, 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, 30 de outubro de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2072593 - RJ (2023/0156336-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : JGPC - INCORPORADORA SPE LTDA.
ADVOGADO : FREDERICO GONCALVES RIBEIRO NETO - RJ093787
AGRAVADO : PAULO FERNANDES DE OLIVEIRA GOMES JUNIOR
ADVOGADO : LÍVIA DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ237105

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA ALÉM DOS 180 DIAS. IMPOSSIBILIDADE. FORTUITO INTERNO. INVERSÃO MULTA CONTRATUAL. TEMA N. 971/STJ. CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA N. 5/STJ. DANO MORAL. REEXAME. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. Imperativa é a incidência da Súmula n. 7/STJ, porquanto rever as conclusões da Corte de origem acerca da existência dos fatores ensejadores do caso fortuito e da força maior demandaria necessária incursão na seara fático-probatória.

2. Conforme já assentado pela Corte de origem, não houve caso fortuito ou força maior aptos a autorizar, nos termos da Lei n. 4.591/64, a prorrogação da entrega do bem além do prazo de tolerância de 180 dias, a despeito da cláusula contratual. Ao contrário, o Tribunal de Justiça esclareceu que as "justificativas apresentadas pela ré para o atraso da obra constituem questões afetas ao risco do empreendimento, que configuram fortuito interno, incapaz de eximi-la de sua responsabilidade".

2.1. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido. Precedentes.

3. 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. Tema 971/STJ.

3.1 Rever a existência da cláusula contratual encontra óbice na Súmula n. 5/STJ.

4. Alterar o entendimento alcançado pelo aresto impugnado quanto à afronta a direitos da personalidade e à ocorrência de danos morais indenizáveis exige necessariamente a reavaliação de fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

5. A jurisprudência desta Corte Superior é tranquila no sentido de que a

incidência da Súmula n. 7/STJ é óbice para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea 'c' do permissivo constitucional.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por JGPC - INCORPORADORA SPE LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto em desfavor do acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fl. 542):

Ação de Resolução Contratual c/c. Indenização. Compra e venda de imóvel na planta. Atraso na entrega das chaves. Pedido de ressarcimento por danos material e moral. Sentença de parcial procedência. Apelo da parte ré. Demanda que se queda aos ditames do CDC. Aplicação da súmula nº 330 deste Tribunal de Justiça ("Os princípios facilitadores da defesa do consumidor em juízo, notadamente o da inversão do ônus da prova, não exoneram o autor do ônus de fazer, a seu encargo, prova mínima do fato constitutivo do alegado direito"). A causa de pedir é formada pelos fatos e fundamentos jurídicos apresentados pelo autor, quando ajuizada a inicial. O réu possui o ônus de impugnar especificamente os fatos alegados pelo autor. Incabível alegação de indeferimento de fixação de multa, uma vez que o r. Juízo a quo analisou o pedido inicial, fazendo-o com fundamentação suficiente. Contrato firmado em 2016. Prazo de entrega, já com a tolerância de 180 dias, estipulado para janeiro de 2020. Imóvel não entregue até a propositura da ação. Falha caracterizada. Não demonstrou a ré fato algum de modo a ensejar ocorrência de fortuito externo. Inadimplemento contratual verificado, apto a gerar responsabilidade, por quem deu causa. Cláusula com multa moratória prevista no contrato analisado nos autos (cláusula 18, §2º –fl. 283). O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Repetitivo –Tema 971 (REsp 1614721/DF e 1631485/DF), já reconheceu a possibilidade de inversão da cláusula penal, nesses casos. Dano moral caracterizado. Valor compensatório bem fixado pelo magistrado a quem R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Precedentes desta Corte Estadual. Sentença correta. Honorários recursais aplicáveis à espécie. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.

A decisão agravada conheceu em parte do recurso especial do agravante e, nessa parte, negou-lhe provimento (fls. 541-548).

Nas razões do agravo interno, aduz o agravante que não é caso de incidência da Súmula n. 7/STJ, pois requer apenas a reavaliação dos fatos delineados na

origem (fl. 565).

Alega, ainda, que há expressa previsão contratual que autoriza a prorrogação do prazo das obras, não podendo se falar em atraso. Ademais, sustenta que não deu causa ao atraso, tendo ocorrido fatos externos à sua vontade.

Por fim, reforça a ausência de dano moral indenizável, apresenta precedentes e reitera a impossibilidade de reversão da cláusula penal em seu desfavor diante da ausência de previsão contratual.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada, instada a manifestar-se, silenciou (fl. 608).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O recurso não merece prosperar, pois o agravante não trouxe novos argumento capazes de infirmar a decisão agravada.

Cuida-se, na origem, de ação de resolução contratual movida pelo recorrido, PAULO FERNANDES DE OLIVEIRA GOMES JUNIOR, em desfavor da recorrente, JGPC - INCORPORADORA SPE LTDA., ante o atraso na entrega das chaves do bem.

Irresigna-se a ora agravante contra decisão prolatada pelo Tribunal de origem que a condenou à restituição dos valores pagos pelo agravado, bem como o pagamento por danos morais e inversão da multa prevista no contrato.

Inicialmente, quanto à alegação de ocorrência do caso fortuito e força maior (pandemia da Covid-19), a origem assentou que "não há nos autos prova capaz de demonstrar que os obstáculos eventualmente enfrentados pela ré superaram sobremaneira a natural e corriqueira expectativa assumida quando do início do empreendimento" (fl. 438). Destacou, ainda, que as justificativas apresentadas pelo agravante para o atraso da entrega constituem questões afetas ao risco do empreendimento, que configuram fortuito interno, incapaz de eximi-la de sua responsabilidade.

Nesse sentido, imperativa é a incidência da Súmula n. 7/STJ, porquanto rever as conclusões da Corte de origem acerca da existência dos fatores ensejadores do caso fortuito e da força maior demandaria necessária incursão na seara fático-probatória.

Nesse sentido, cito:

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.)

Quanto ao argumento da possibilidade de prorrogação do prazo estabelecido em contrato, conforme já assentado pela Corte de origem, não houve caso fortuito ou força maior aptos a autorizar, nos termos da Lei n. 4.591/64, a prorrogação da entrega do bem além do prazo de tolerância de 180 dias. Ao contrário, o Tribunal de Justiça esclareceu que as "justificativas apresentadas pela ré para o atraso da obra constituem questões afetas ao risco do empreendimento, que configuram fortuito interno, incapaz de eximi-la de sua responsabilidade" (fl. 438).

Desse modo, descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido.

A título de reforço, cito:

2. Consonância entre o acórdão estadual e a jurisprudência desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel (objeto de compromisso de compra e venda), sobretudo após o esgotamento da prorrogação estipulada, enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo **presumido o prejuízo do promitente comprador** (EResp 1.341.138/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 09.05.2018, DJe 22.05.2018).

No que se refere à inversão da multa contratual em desfavor do agravado, nota-se que a origem decidiu conforme a jurisprudência consolidada desta Segunda Seção, Tema n. 971/STJ, que firmou a seguinte tese jurídica: "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".

Assim, rever a existência da cláusula contratual encontra óbice na Súmula n. 5/STJ, segundo a qual "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja Recurso Especial".

Quanto à fixação e revisão dos valores da condenação por dano moral, examinar as premissas nas quais se baseou a origem para arbitrar e valorar os danos morais também encontra óbice na Súmula n. 7/STJ:

2. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal de origem não se mostra irrisório, a justificar sua reavaliação em recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.331.289/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 28/8/2023.)

Por fim, a jurisprudência desta Corte Superior é tranquila no sentido de que a incidência da Súmula n. 7/STJ é óbice para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea 'c' do permissivo constitucional. Nesse sentido: (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.662.160/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023), (AgInt no AREsp n. 2.331.289/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 28/8/2023).

Assim, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

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 REsp 2.072.593 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0156336-8

Número de Origem:

00277881020218190014 04082274520168217000 202301563368 202325103432 277881020218190014
4082274520168217000

Sessão Virtual de 24/10/2023 a 30/10/2023

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

RECORRENTE : JGPC - INCORPORADORA SPE LTDA.

ADVOGADO : FREDERICO GONCALVES RIBEIRO NETO - RJ093787

RECORRIDO : PAULO FERNANDES DE OLIVEIRA GOMES JUNIOR

ADVOGADO : LÍVIA DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ237105

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JGPC - INCORPORADORA SPE LTDA.

ADVOGADO : FREDERICO GONCALVES RIBEIRO NETO - RJ093787

AGRAVADO : PAULO FERNANDES DE OLIVEIRA GOMES JUNIOR

ADVOGADO : LÍVIA DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ237105

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/10/2023 a 30/10/2023, 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, 31 de outubro de 2023