



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2383212 - MG (2023/0198915-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - MG188061
AGRAVADO : CARLOS JOEL FERREIRA DO NASCIMENTO
AGRAVADO : ELVIRA LONGOTANO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : RODRIGO LONGOTANO DO NASCIMENTO - MG080874
INTERES. : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. REALIZAÇÃO DO LEILÃO DO IMÓVEL. AFASTAMENTO DO DIREITO DOS ADQUIRENTES DE RECEBEREM OS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 83 DO STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA EM FAVOR DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. TEMA N.º 971 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do NCPC), não se prestando ao rejugamento do que foi decidido.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a realização de leilão extrajudicial do bem não isenta a empresa de restituir, total ou parcialmente, os valores pagos pelos compradores, a depender de quem deu causa à rescisão contratual, nos termos da Súmula n.º 543 do STJ.

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 (Tema n.º 971 do STJ).
4. 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 n.º 7 do STJ.
5. 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 21/11/2023 a 27/11/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de novembro de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2383212 - MG (2023/0198915-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - MG188061
AGRAVADO : CARLOS JOEL FERREIRA DO NASCIMENTO
AGRAVADO : ELVIRA LONGOTANO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : RODRIGO LONGOTANO DO NASCIMENTO - MG080874
INTERES. : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. REALIZAÇÃO DO LEILÃO DO IMÓVEL. AFASTAMENTO DO DIREITO DOS ADQUIRENTES DE RECEBEREM OS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 83 DO STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA EM FAVOR DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. TEMA N.º 971 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do NCPC), não se prestando ao rejugamento do que foi decidido.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a realização de leilão extrajudicial do bem não isenta a empresa de restituir, total ou parcialmente, os valores pagos pelos compradores, a depender de quem deu causa à rescisão contratual, nos termos da Súmula n.º 543 do STJ.

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 (Tema n.º 971 do STJ).
4. 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 n.º 7 do STJ.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (JFE 34) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. (1) VIOLAÇÃO AOS ARTS 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. (2) REALIZAÇÃO DO LEILÃO DO IMÓVEL. AFASTAMENTO DO DIREITO DOS ADQUIRENTES DE RECEBEREM OS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. (3) INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA EM FAVOR DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. TEMA Nº 971 DO STJ. (4) OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. (5) MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DE APELAÇÃO PROVIDO, EM PARTE, NO TRIBUNAL DE ORIGEM. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

Nas razões do presente inconformismo, sustentou **(1)** omissão do acórdão recorrido quanto aos seguintes pontos: **(1.1)** a ausência de culpa da vendedora pela resolução do contrato; e **(1.2)** a impossibilidade de inversão da cláusula penal na hipótese de rescisão contratual; **(2)** que, uma vez rescindido o contrato e realizado o leilão extrajudicial do imóvel, não remanesce aos adquirentes o direito à restituição das parcelas pagas; **(3)** a impossibilidade de inversão da cláusula penal quando ocorre a rescisão do contrato; e **(4)** o descabimento da indenização por danos morais por atraso na entrega da obra.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

Narram os autos que CARLOS JOEL FERREIRA DO NASCIMENTO e ELVIRA LONGOTANO DO NASCIMENTO (CARLOS e outra) ingressaram com ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais contra JFE 34, alegando atraso na entrega da obra, tendo o TJMG reformado a sentença de parcial procedência do pedido autoral, apenas para reduzir o valor da indenização por danos morais para R\$ 7.000,00 (sete mil reais) para cada autor.

(1) Da violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do NCPC

Nas razões do presente agravo interno, JFE 34 alegou, preliminarmente, omissão do acórdão recorrido acerca das seguintes questões: **(1.1)** a ausência de culpa da vendedora pela resolução do contrato; e **(1.2)** a impossibilidade de inversão da cláusula penal na hipótese de rescisão contratual.

Contudo, sem razão.

Sobre os temas, ao julgar o recurso de apelação interposto pela ora insurgente, o TJMG assim se pronunciou:

Em análise do contrato de promessa de compra e venda realizado em 16/03/2013 (eventos 05/06), dele consta em sua cláusula 5.2, a entrega do imóvel até 30/06/2016, admitida a tolerância de 180 dias. Portanto, o prazo para a entrega do imóvel, incluída a tolerância seria 27/12/2016.

Cabe salientar que por meio de correspondência eletrônica (e-mail) enviada em 13/07/2017, confirmada pela apelante, comunicou-se aos apelados a entrega das chaves para o dia 30/06/2017, impondo-se o reconhecimento do inadimplemento contratual da apelante.

[...]

Com relação à pretensão de ver afastada a condenação ao pagamento da multa moratória, fundamentada no fato de que, com base no disposto na cláusula 5.2 do contrato, a entrega das chaves do imóvel somente seria entregue ao adquirente que quitasse todas as suas obrigações contratuais, a irresignação não prospera.

De plano, cabe ressaltar que ao suspender o pagamento das parcelas a partir do mês de dezembro de 2016, a atitude dos apelados justifica-se pelo inadimplemento iniciado pela própria apelante que, naquele momento, deixou de cumprir com seu dever de entrega das chaves do imóvel. Portanto, àquele tempo, inexigível o cumprimento dessa obrigação.

Demais disso, a sentença deve ser mantida, porque utilizou como

fundamento precedente do Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do Tema 970.

[...]

Diante do resultado do julgamento, condeno a apelante JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA ao pagamento das custas, inclusive as recursais, e ao pagamento de honorários recursais que arbitro em 2% sobre o valor atualizado da condenação, com base no disposto nos artigos 85, §§ 1º e 2º, uma vez que a redução da compensação por danos morais não implica sucumbência recíproca (Súmula 326 do STJ) [e-STJ, fls. 432/441].

Ressaltou-se, ainda, no julgamento dos embargos de declaração:

No caso da multa aplicada e mantida pela Turma Julgadora, como constou do voto condutor, houve sua apreciação com aplicação da tese firmada no julgamento do Tema 970 do STJ. Portanto, sua aplicação deu-se pelo inadimplemento do contrato e não de parcelas vencidas e não quitadas pelos compradores.

Lado outro inadimplência dos apelados com relação ao pagamento das parcelas teve início com relação àquela vencida em 10/12/2016 (planilha de pagamentos – evento 10) Aqui cabe abrir um parêntesis para a aplicação das disposições do disposto nos artigos 475, 476 e 477 do Código Civil.

[...]

Disso resulta concluir que a autora ao não entregar as chaves do imóvel na data de 27/12/2016, já estava em mora, não podendo, nessa linha de raciocínio, exigir a parcela final, conforme previsto nos artigos 475; 476 e 477 do Código Civil, pois que, cuidando-se de contrato bilateral, não pode o credor inadimplente exigir do devedor o pagamento das parcelas.

Por esse panorama, não cumprido o contrato no tempo previsto, constituiu-se a apelante em mora, de modo que a culpa pela sua resolução lhe deve ser atribuída, com a consequente obrigação de restituir os valores desembolsados pelos apelados (e-STJ, fls. 432/434).

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, pois, a pretexto da alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do NCPC, o que busca JFE 34 é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhe foi desfavorável, não se prestando a estreita via dos embargos de declaração a promover o rejuízo da causa, já que inexistentes quaisquer dos vícios elencados no referido dispositivo da lei adjetiva civil.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE VEÍCULO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS.

DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. Verifica-se que o Tribunal estadual analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugnado, a argumentação dissociada bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n. 283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp 1.500.162/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 25/11/2019, DJe de 29/11/2019 - sem destaque no original)

Não se verifica, portanto, a apontada negativa da prestação jurisdicional.

(2) Da inexistência de valores a serem devolvidos

Por sua vez, JFE 34 alegou que, uma vez rescindido o contrato e realizado o leilão extrajudicial do imóvel, não remanesce aos adquirentes o direito à restituição dos valores pagos.

Todavia, conforme o entendimento firmado pelas Turmas integrantes da eg. Segunda Seção desta Corte, em casos análogos, a realização de leilão extrajudicial do bem não isenta a empresa de restituir, total ou parcialmente, os valores pagos pelos compradores, a depender de quem deu causa à rescisão contratual, nos termos da Súmula n.º 543 do STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. AFRONTA AO ART. 489 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. PEDIDO DA COMPRADORA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. MAJORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF E 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...]

4. Além disso, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, § 2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019), essa exatamente é a situação dos autos.

5. No caso, nem sequer um leilão extrajudicial do imóvel, por iniciativa da vendedora, poderia subtrair o direito da consumidora de discutir judicialmente eventual abuso nos procedimentos de alienação do bem e de repasse do produto da arrematação, entendimento aplicado pelo TJRJ.

6. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

7. Os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

8. No julgamento do Recurso Especial n. 1.723.519/SP, de relatoria Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019, não houve tabelamento do percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos em todos os casos de rescisão por iniciativa do comprador.

9. O referido precedente apenas entendeu pela possibilidade de as partes pactuarem cláusula penal de até 25% (vinte e cinco por cento) do montante pago, a qual não poderá ser reduzida judicialmente com base em alegações abstratas de abuso.

10. No caso, a Corte local afirmou genericamente que o percentual de 20% (vinte por cento) das quantias pagas bastaria para cobrir os prejuízos da empresa, ante a rescisão da avença por iniciativa da compradora. Contudo, o TJRJ não deixou claro se o percentual de 20% (vinte por cento) a que se referia era resultado de redução judicial ou se corresponderia ao valor contratual do encargo. Desse modo, o conteúdo do art. 413 do CC/2002 não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem sob o enfoque pretendido pela recorrente, qual seja, fixação da cláusula penal em 25% (vinte e cinco por cento), à luz da jurisprudência do Recurso Especial n. 1.723.519/SP. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmulas n. 282 e 356 do STF).

11. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

12. No caso, sem incorrer nos referidos óbices, não há como verificar, nesta instância, o valor ajustado da cláusula penal e, por conseguinte, fixar seu montante para 25% (vinte e cinco por cento), à luz do entendimento firmado no Recurso Especial n. 1.723.519/SP, na hipótese de redução injustificada da referida verba.

13. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.943.041/RJ, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado aos 4/4/2022, DJe de 8/4/2022)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAS E MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONFUSÃO. DA EXTINÇÃO DO PROCESSO. NÃO CABIMENTO. ARRAS. NÃO DEVOLUÇÃO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 83 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

[...]

2. Na hipótese dos autos, o leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito.

3. Consoante a jurisprudência do STJ, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. Tal entendimento que restou cristalizado no Enunciado n.º 543 do STJ.

[...]

7. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

8. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.831.044/RJ, relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado aos 21/2/2022, DJe de 24/2/2022)

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n.º 83 do STJ.

(3) Da inversão da multa contratual

Com relação ao tema, a eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n.º 1.631.485/DF, julgado sob o rito dos recursos representativos de controvérsia, reconheceu a possibilidade de inversão da cláusula penal em favor dos adquirentes de unidade imobiliária em construção (Tema n.º 971) nos termos da ementa a seguir consignada:

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. INADIMPLENTO 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 aos 22/5/2019, DJe de 25/6/2019)

No caso, ao entender pela possibilidade da inversão da cláusula penal moratória, em decorrência do atraso na entrega da imóvel, a qual foi fixada pela sentença em 2% sobre o valor atualizado do contrato, o TJMG o fez, portanto, em conformidade com a orientação firmada nesta Corte Superior, devendo o acórdão recorrido ser prestigiado no ponto.

(4) Do dano moral

Por derradeiro, a ora agravante sustentou o descabimento da condenação ao pagamento de indenização por danos morais na hipótese de mero descumprimento contratual.

Com relação ao tema, a eg. Terceira Turma desta Corte, no julgamento do REsp n.º 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 22/3/2017, firmou as seguintes premissas:

a) o dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (Precedente: REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe 9/11/2016);

b) os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral, conforme se vê dos seguintes precedentes: REsp 202.564/RJ, Quarta Turma, julgado em 2/8/2001, DJ 1º/10/2001; e REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, j. 25/10/2016, DJe 8/11/2016); e

c) muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp 1.637.627/RJ, Rel. Ministra j. 6/12/2016, DJe 14/12/2016; REsp 1.633.274/SP; j. 8/11/2016, DJe 11/11/2016; AgRg no AREsp 809.935/RS, DJe 11/3/2016; e REsp 1.551.968/SP, Segunda Seção, DJe 6/9/2016.

Ao examinar a controvérsia, no ponto, confira-se o que anotou o Tribunal estadual:

No caso em comento, não se cuida apenas de mero inadimplemento contratual. Com efeito, não se deve desconsiderar o descaso da empreendedora em cumprir o prazo avençado para a entrega das

chaves, acarretando a toda evidência sérios transtornos ao apelado, pois que, a situação excede os limites da razoabilidade devido à violação dos deveres anexos do contrato, em afronta ao princípio da confiança, perpetuando inequívoca frustração, angústia e sofrimento ao adquirente, cuja conduta deve ser coibida.

Lado outro, no caso em apreciação, há questões peculiares que devem ser salientadas.

Da atenta análise da certidão de inteiro emitida pelo Oficial do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora, datada de 24/01/2018, matrícula 043.061, Livro 02, não se constata qualquer registro ou mesmo averbação dando conta da existência do contrato de promessa de compra e venda realizado entre as partes, embora a avença tenha sido realizada em 16/03/2013.

Como salientado pelos apelantes no pedido inicial, existia à época ônus sobre o bem adquirido por promessa de compra e venda, no caso uma hipoteca de 1º grau, em favor do Banco Bradesco, lançada no registro 03, datada de 25/11/2015, indicando a concessão de crédito da ordem de R\$ 27.207.185,18. Ainda, conforme afirmado na inicial, a não liberação da hipoteca, por certo causou grandes transtornos aos apelados, pois que, além de não ter registrada transação no Serviço de Registro de Imóveis, os impossibilitava, inclusive de alienar o bem, tampouco adquirir crédito perante outra instituição financeira, porque a hipoteca é impeditivo para tanto.

Com essa linha de raciocínio, indubitável concluir que a expectativa dos apelados, sexagenários, quanto à entrega das chaves do imóvel no prazo estabelecido, já incluído o de tolerância, somado ao fato de que sequer havia o registro cartorário da transação, rechaça a tese de mero inadimplemento contratual ou de mero dissabor, pois a situação excepcional indica o sofrimento que caracteriza os danos morais, pelo evidente temor de perda do capital investido para a aquisição do bem (e-STJ, fls. 439/440).

Desse modo, ante a excepcionalidade do caso, identificada a partir da análise das premissas fáticas da causa, para se alterar tal entendimento é necessária a reavaliação de fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado nesta via excepcional, nos termos da mencionada Súmula n.º 7 desta Corte.

Nesse sentido, respeitadas as bases fáticas de cada caso:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO QUE ESBARRA NO ÓBICE DA SÚMULA 7 DO STJ.

1. O Tribunal de origem constatou, com base nos elementos fático probatórios dos autos que os danos morais foram comprovados. Rever esta conclusão, esbarraria no óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal.

2. Da mesma forma, inviável o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional, pois a análise do dissenso pretoriano depende do revolvimento de matéria fático-probatória.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.638.702/RO, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado aos 20/4/2017, DJe de 3/5/2017)

Assim, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo

interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do NCPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.383.212 / MG

Número Registro: 2023/0198915-3

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10000220106397 10000220106397001 10000220106397002 10000220106397003 10000220106397004
10000220106397005 28150011606120188130145 50011606120188130145

Sessão Virtual de 21/11/2023 a 27/11/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - MG188061

AGRAVADO : CARLOS JOEL FERREIRA DO NASCIMENTO

AGRAVADO : ELVIRA LONGOTANO DO NASCIMENTO

ADVOGADO : RODRIGO LONGOTANO DO NASCIMENTO - MG080874

INTERES. : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - MG188061

AGRAVADO : CARLOS JOEL FERREIRA DO NASCIMENTO

AGRAVADO : ELVIRA LONGOTANO DO NASCIMENTO

ADVOGADO : RODRIGO LONGOTANO DO NASCIMENTO - MG080874

INTERES. : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/11/2023 a 27 /11/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 28 de novembro de 2023