



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2085055 - SE (2023/0241307-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : COLBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : COLORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO PORTO CARREIRO COELHO CAVALCANTI -
PE023546
RICARDO DE CASTRO E SILVA DALLE - PE023679D
AGRAVADO : GEANE DOS SANTOS
REPR. POR : CRISTIANE DOS SANTOS
ADVOGADO : RAQUEL ELLEN NASCIMENTO ANDRADE MENDONÇA
MATOS - SE011787
INTERES. : KURT MICHAEL HINELINE

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. PROCEDÊNCIA DO PLEITO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR PELO PAGAMENTO DO IPTU. AUSÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA E PORCENTAGEM DE RETENÇÃO SOBRE OS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC. AUSÊNCIA DE INTUITO PROTELATÓRIO. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL APENAS PARA AFASTAR A MULTA APLICADA.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local acerca da obrigação de indenizar pela demora na entrega do imóvel demanda reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável devido ao óbice da Súmula n. 7 do STJ.

2. A responsabilidade do promitente comprador pelas despesas do imóvel, como condomínio e IPTU, somente se dá a partir da imissão na posse, a qual ocorre com o recebimento das chaves.

3. Para que se tenha por prequestionada determinada matéria, é necessário que a questão tenha sido objeto de debate à luz da legislação federal indicada, com a imprescindível manifestação pelo Tribunal de origem, que deverá emitir juízo de valor acerca dos dispositivos legais ao decidir por sua aplicação ou afastamento no caso concreto.

4. Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório, não cabendo a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

5. Agravo interno parcialmente provido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento apenas para afastar a multa aplicada pelo Tribunal de origem no julgamento dos embargos de declaração.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/10/2024 a 04/11/2024, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 05 de novembro de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2085055 - SE (2023/0241307-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : COLBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : COLORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO PORTO CARREIRO COELHO CAVALCANTI -
PE023546
RICARDO DE CASTRO E SILVA DALLE - PE023679D
AGRAVADO : GEANE DOS SANTOS
REPR. POR : CRISTIANE DOS SANTOS
ADVOGADO : RAQUEL ELLEN NASCIMENTO ANDRADE MENDONÇA
MATOS - SE011787
INTERES. : KURT MICHAEL HINELINE

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. PROCEDÊNCIA DO PLEITO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR PELO PAGAMENTO DO IPTU. AUSÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA E PORCENTAGEM DE RETENÇÃO SOBRE OS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC. AUSÊNCIA DE INTUITO PROTELATÓRIO. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL APENAS PARA AFASTAR A MULTA APLICADA.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local acerca da obrigação de indenizar pela demora na entrega do imóvel demanda reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável devido ao óbice da Súmula n. 7 do STJ.

2. A responsabilidade do promitente comprador pelas despesas do imóvel, como condomínio e IPTU, somente se dá a partir da imissão na posse, a qual ocorre com o recebimento das chaves.

3. Para que se tenha por prequestionada determinada matéria, é necessário que a questão tenha sido objeto de debate à luz da legislação federal indicada, com a imprescindível manifestação pelo Tribunal de origem, que deverá emitir juízo de valor acerca dos dispositivos legais ao decidir por sua aplicação ou afastamento no caso concreto.

4. Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório, não cabendo a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

5. Agravo interno parcialmente provido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento apenas para afastar a multa aplicada pelo Tribunal de origem no julgamento dos embargos de declaração.

RELATÓRIO

COLBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e COLORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. interpõem agravo interno contra a decisão de fls. 794-803, que conheceu em parte do recurso especial para negar-lhe provimento.

As agravantes alegam não ser caso de aplicação da Súmula n. 7 do STJ, uma vez que os temas discutidos no recurso especial referem-se a matéria exclusivamente jurídica, no sentido de que um ínfimo atraso na entrega de um imóvel não é apto a gerar danos morais.

Defendem a inaplicabilidade da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, já que os embargos de declaração opostos na origem possuíam nítido caráter de prequestionamento.

Acerca da responsabilidade pelo pagamento do IPTU, sustentam que "nenhuma abusividade há ao se prever contratualmente a responsabilidade das promitentes compradoras pelo pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel a partir da assinatura do instrumento contratual" (fl. 818).

Afirmam que, "ainda que restasse configurado o grupo econômico, o que

não aconteceu no caso em tela, é terminantemente proibido que empresa não participante do processo na fase de cognição seja responsabilizada" (fl. 823).

Aduzem ser necessário o cumprimento do quanto previsto no contrato firmado entre as partes, no sentido de que o valor a ser restituído ao comprador do imóvel em caso de desistência do negócio seria de 50% da quantia já paga, com a retenção dos 50% restantes pelo vendedor a título de multa contratual. Subsidiariamente, defendem que o STJ já entendeu cabível a retenção de 30% do valor pago a título de multa contratual quando há desistência unilateral por parte do comprador.

Requerem, assim, o provimento do agravo interno para que seja conhecido e provido seu recurso especial.

É o relatório.

VOTO

Como pontuado na decisão agravada, em relação à violação dos arts. 187 e 393 do CC, verifica-se que o Tribunal local, instância soberana na análise das provas, concluiu pela responsabilidade da parte recorrente de indenizar à parte recorrida pelos danos morais decorrentes do atraso na entrega do bem imóvel, incluindo o prazo de tolerância.

Desse modo, para adotar conclusões diversas das que foram assentadas no acórdão de origem e acolher a tese defendida pela parte ora recorrente, seria imprescindível o reexame de matéria fático-probatória dos autos, medida inviável na via do apelo especial, em face do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1.

IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE ONZE MESES APÓS OS 180 DIAS DE TOLERÂNCIA. PROCEDÊNCIA DO PLEITO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO. 2. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local (acerca da obrigação de indenizar pela demora de quase um ano além do prazo de tolerância) demanda reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável devido ao óbice da Súmula 7/STJ, não sendo também o caso de reavaliação das provas.

2. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.200.676/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023.)

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

1. 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.

2. A indenização por danos morais fixada em quantum sintonizado aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade não enseja a possibilidade de interposição do recurso especial, dada a necessidade de exame de elementos de ordem fática, cabendo sua revisão apenas em casos de manifesta excessividade ou irrisoriedade do valor arbitrado, o que não se evidencia no presente caso. Incidência da Súmula 7 do STJ.

[...]

8. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.953.733/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS DE FORMA EXCEPCIONAL. OFENSA A DIREITOS DA PERSONALIDADE QUE EXASPERAM MERO DISSABOR. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. [...] AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem consignou a ocorrência de danos morais na espécie, tendo em vista que a demora na entrega do imóvel adquirido na planta, excepcionalmente neste caso, gerou significativa e anormal violação do direito da personalidade do promitente-comprador, em razão de transtornos que ocasionaram angústia, apreensão, intranquilidade e dificuldades.

2. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

[...]

4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.042.494/MA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022.)

No tocante à violação dos arts. 421 do CC e 32 do CTN, o entendimento

adotado no acórdão recorrido encontra amparo na jurisprudência desta Corte de que as despesas de IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente.

A corroborar tal entendimento, confirmam-se os seguintes julgados:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PREQUESTIONAMENTO PARCIAL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR PELAS DESPESAS DO IMÓVEL. AUSÊNCIA. TERMO INICIAL. IMISSÃO NA POSSE.

[...]

3. A responsabilidade do promitente comprador pelas despesas do imóvel, como condomínio e IPTU, somente se dá a partir da imissão na posse, a qual ocorre com o recebimento das chaves. Precedentes.

4. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.961.537/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. RESTITUIÇÃO DOS JUROS DE OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS. PAGAMENTO INDEVIDO ANTES DA IMISSÃO DE POSSE NO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. No que diz respeito ao termo final para entrega do imóvel, a parte recorrente não indicou quais seriam os dispositivos legais violados, caracterizando a deficiência na fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai, por analogia, a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

[...]

4. A jurisprudência do STJ entende que é abusiva a cláusula que transfere as despesas de condomínio e IPTU ao adquirente do imóvel que ainda não tenha sido imitado na posse do bem.

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.263.061/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 27/4/2023.)

Desse modo, aplica-se ao caso a Súmula n. 83 do STJ.

No que diz respeito à ilegitimidade passiva de empresa que não participou do processo em fase de cognição e à porcentagem de retenção sobre os

valores pagos pelo comprador, verifica-se que esses temas não foram objeto de análise pelo Tribunal *a quo*, tampouco ocorreu a oposição dos embargos de declaração, de modo que não houve o indispensável prequestionamento.

Caso, pois, de aplicação das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Ressalte-se que, de acordo com a reiterada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, para que se tenha por prequestionada determinada matéria, é necessário que a questão tenha sido objeto de debate à luz da legislação federal indicada, com a imprescindível manifestação pelo Tribunal de origem, que deverá emitir juízo de valor acerca dos dispositivos legais ao decidir por sua aplicação ou afastamento no caso concreto, o que não ocorreu na espécie.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 282 DO STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO, NOS MOLDES LEGAIS. 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. A matéria referente aos arts. 884 do CC/2002 e 503 do NCPC não foi objeto de debate prévio nas instâncias de origem. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula n.º 282 do STF, aplicável por analogia.

3. A não observância dos requisitos do art. 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça torna inadmissível o conhecimento do recurso com fundamento na alínea c do permissivo constitucional.

4. Agravo interno não provido. (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.052.990/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 28/9/2022, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. [...] AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. SÚMULAS 283 E 284/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

[...]

3. Inviabiliza-se o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas

não debatidos e decididos pelas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.

4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamentos suficientes à manutenção do acórdão estadual atrai a incidência, por analogia, das Súmulas 283 e 284 do STF.

5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para não conhecer do recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.028.056/PE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 22/9/2022, destaquei.)

Por fim, no que diz respeito à aplicação, pelo Tribunal de origem, da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, verifica-se que os embargos de declaração opostos ao acórdão proferido pelo Tribunal de origem em apelação têm, de fato, o intento de prequestionamento. Assim, não está configurado o caráter protelatório do referido recurso.

Aplica-se ao caso, portanto, a Súmula n. 98 do STJ, que dispõe que "embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório".

Assim, apenas no que se refere ao afastamento da aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, o recurso merece prosperar.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao agravo interno para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento apenas para afastar a multa aplicada pelo Tribunal de origem no julgamento dos embargos de declaração (art. 1.026, § 2º, do CPC).

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.085.055 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0241307-0

Número de Origem:

00045059720198250001

201910700080

201910700080202000834393

201910700080202000834393202200810650

201910700080202000834393202200810650202200842375

202000834393

202200810650

202200842375 202233896 202311499 45059720198250001

Sessão Virtual de 29/10/2024 a 04/11/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COLBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRENTE : COLORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO PORTO CARREIRO COELHO CAVALCANTI - PE023546

RICARDO DE CASTRO E SILVA DALLE - PE023679D

RECORRIDO : GEANE DOS SANTOS

REPR. POR : CRISTIANE DOS SANTOS

ADVOGADO : RAQUEL ELLEN NASCIMENTO ANDRADE MENDONÇA MATOS -
SE011787

INTERES. : KURT MICHAEL HINELINE

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COLBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : COLORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO PORTO CARREIRO COELHO CAVALCANTI - PE023546

RICARDO DE CASTRO E SILVA DALLE - PE023679D

AGRAVADO : GEANE DOS SANTOS

REPR. POR : CRISTIANE DOS SANTOS

ADVOGADO : RAQUEL ELLEN NASCIMENTO ANDRADE MENDONÇA MATOS -
SE011787

INTERES. : KURT MICHAEL HINELINE

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/10/2024 a 04/11/2024, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 04 de novembro de 2024