



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2427893 - RJ (2023/0248586-2)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
- EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
OUTRO NOME : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
AGRAVANTE : MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094
FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751
AGRAVADO : DAVI GONCALVES BARCELOS
ADVOGADO : MARIO CESAR DA SILVA BARROS JUNIOR - RJ154899

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. OMISSÃO. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. MULTA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional ou falta de fundamentação se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que, no contrato de compra e venda de unidades autônomas em construção, não é possível vincular o prazo de entrega do imóvel à concessão de financiamento ou qualquer outro negócio jurídico, devendo ser estipulado prazo certo, de forma clara, expressa e inteligível.
3. Rever a tese de danos morais demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.
4. A aplicação da multa por litigância de má-fé não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do recurso. No caso concreto, a parte recorrente interpôs o recurso legalmente previsto no ordenamento jurídico, sem abusar do direito de recorrer.
5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de dezembro de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2427893 - RJ (2023/0248586-2)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
- EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
OUTRO NOME : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
AGRAVANTE : MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094
FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751
AGRAVADO : DAVI GONCALVES BARCELOS
ADVOGADO : MARIO CESAR DA SILVA BARROS JUNIOR - RJ154899

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. OMISSÃO. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. MULTA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional ou falta de fundamentação se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que, no contrato de compra e venda de unidades autônomas em construção, não é possível vincular o prazo de entrega do imóvel à concessão de financiamento ou qualquer outro negócio jurídico, devendo ser estipulado prazo certo, de forma clara, expressa e inteligível.
3. Rever a tese de danos morais demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.
4. A aplicação da multa por litigância de má-fé não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do recurso. No caso concreto, a parte recorrente interpôs o recurso legalmente previsto no ordenamento jurídico, sem abusar do direito de recorrer.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e OUTRA contra a decisão de e-STJ fls. 943/947 que conheceu do agravo para conhecer em parte o recurso especial e negar-lhe provimento pela ausência de omissão no julgado e incidência da Súmula nº 7/STJ.

Em suas razões, as agravantes postulam a reforma da decisão atacada, argumentando, em síntese, que:

- (i) há omissão e falta de fundamentação no julgado da origem, e
- (ii) não há qualquer óbice sumular na decisão.

Aduzem que

"(...)

o acórdão recorrido não esclareceu ou sequer demonstrou ter havido circunstância excepcional, além do atraso, que comprovasse efetiva violação à personalidade do agravado. E, mesmo assim, manteve a condenação em compensação por danos morais, o que é absolutamente contrário ao entendimento firmado por esta Egrégia Corte" (e-STJ fl. 960).

Mencionam, ainda, que o prazo de conclusão da obra deve ocorrer de acordo com o período do financiamento bancário.

Ao final, pleiteiam pela reconsideração da decisão agravada.

Impugnação às e-STJ fls. 969/981, com pedido de multa por recurso protelatório.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

De início, verifica-se que não há omissão ou falta de fundamentação no julgado, pois a Corte local se pronunciou acerca do prazo de conclusão da obra, nos seguintes termos:

"(...) nesse ponto inexistente contradição, senão a clara discordância da parte acerca do decidido, considerando que a determinação da Corte Superior é no sentido de que o prazo deve ser disposto de forma certa e sem vinculação com o contrato de financiamento" (e-STJ fl. 764).

Desse modo, o não acolhimento das teses ventiladas pelas recorrentes não significa omissão ou deficiência de fundamentação da decisão, ainda mais quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

Quanto ao prazo de entrega da obra e danos morais, a Corte de origem concluiu que:

"(...) a relação estabelecida com a Ré era contratual e não a título de benefício social.

Portanto, o prazo de entrega deveria ser computado a partir da assinatura do contrato, termo esse mais favorável ao consumidor:

(...)

Considerando que o contrato foi celebrado em junho de 2011 sem a previsão do prazo de entrega, deve ser considerada a data de sua assinatura como termo inicial:

(...)

E, se o bem foi entregue apenas no ano de 2015, incontroverso o atraso de vinte e quatro meses pela Ré" (e-STJ fls. 714/717).

No caso do contrato de compra e venda de unidades autônomas em

construção, a conclusão encontra-se em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que não é possível vincular o prazo de entrega do imóvel à concessão de financiamento ou qualquer outro negócio jurídico, devendo ser estipulado prazo certo, de forma clara, expressa e inteligível.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NOTÓRIO. MITIGAÇÃO DOS REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE. ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DA OBRA. VINCULAÇÃO À ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DESACORDO COM AS ORIENTAÇÕES ESTABELECIDAS NO RESP N. 1.729.593/SP (TEMA 996/STJ). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É possível a mitigação dos requisitos formais de admissibilidade do recurso especial diante da constatação de divergência jurisprudencial notória. Precedentes.

2. A jurisprudência desta Corte, firmada em julgamento sob o rito dos recursos repetitivos, é no sentido de que, na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância (REsp n. 1.729.593/SP, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

3. No caso, o entendimento adotado pelo acórdão recorrido não está ajustado às orientações estabelecidas no Tema 996/STJ, sendo de rigor a sua reforma.

4. A decisão agravada dirimiu a questão central, aplicando o mais recente entendimento jurisprudencial. Assim, têm-se como inaplicáveis os óbices sumulares apontados pelo agravante.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp 2.068.098/PR, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024).

Quanto ao pedido de afastamento dos danos morais, a Corte de origem concluiu pelo atraso excessivo na entrega do imóvel e rever tais fundamentos demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

Nesse sentido:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CONFIGURAÇÃO DE DANO MORAL INDENIZÁVEL. REVISÃO DA PREMISSE FÁTICA DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 7 DO STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência do STJ, o atraso na entrega de imóvel adquirido ainda durante a fase de construção não provoca, em regra, danos morais indenizáveis. No entanto, entende esta Corte pela caracterização do abalo moral quando se tratar de atraso excessivo, que ultrapassa o mero inadimplemento contratual.

Precedentes.

2. No caso dos autos, eventual modificação da premissa fática do v. acórdão recorrido, quanto à ocorrência de atraso excessivo na entrega do bem,

demandaria desta Corte, necessariamente, a revisão do conjunto fático-probatório da lide, providência que é vedada na estreita via do recurso especial. Aplicação da Súmula n.º 7 do STJ.

3. Não existe qualquer vedação à cumulação da multa contratual com a indenização por danos morais, porquanto tais verbas visam reparar lesões de natureza diversa: enquanto a cláusula penal tem por escopo reparar a parte lesada pelo adimplemento tardio da obrigação, a indenização por danos morais visa compensar a violação de um direito da personalidade que restou violado pelo ilícito contratual.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 2.456.343/RJ, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 11/9/2024).

Por fim, no tocante ao pedido de aplicação da multa, não se verifica caráter procrastinatório, atentatório à boa-fé processual ou à dignidade da justiça no agir do recorrido, pelo menos até o momento.

De fato, ocorreu a interposição de recurso legalmente previsto no ordenamento jurídico, sem abuso do direito de recorrer, o que não demonstra afronta ou descaso com o Poder Judiciário.

Confira-se:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. IMPETRAÇÃO CONTRA ATO JUDICIAL PASSÍVEL DE RECURSO. WRIT UTILIZADO COMO SUCEDÂNEO RECURSAL. NÃO CABIMENTO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CARACTERIZADA.

1. Mandado de segurança interposto contra acórdão 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

2. O mandado de segurança não pode ser utilizado como sucedâneo recursal, sendo descabido o seu manejo contra ato judicial recorrível. Precedentes e Súmula 267/STF.

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

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no RMS 72.259/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 18/12/2023).

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.427.893 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0248586-2

Número de Origem:

00008925820168190028 202324505252 8925820168190028

Sessão Virtual de 03/12/2024 a 09/12/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL -
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

OUTRO : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
NOME

AGRAVANTE : MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751

AGRAVADO : DAVI GONCALVES BARCELOS

ADVOGADO : MARIO CESAR DA SILVA BARROS JUNIOR - RJ154899

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL -

EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

OUTRO :
NOME : JOAO FORTES ENGENHARIA S A

AGRAVANTE : MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751

AGRAVADO : DAVI GONCALVES BARCELOS

ADVOGADO : MARIO CESAR DA SILVA BARROS JUNIOR - RJ154899

TERMO

"A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de dezembro de 2024