



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2418268 - ES (2023/0250170-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : EMPREENDIMENTO HUA LTDA
AGRAVANTE : LAMBERTO PALOMBINI NETO
AGRAVANTE : PROENG SERVIÇOS LTDA
AGRAVANTE : PROENG EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : MULTI IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
CECILIA MASSARIOL LINDOSO - ES019877
JULIA CRISTINA PRINCISVAL DA COSTA - ES026999
AGRAVADO : MARCELO ANSELMO JULIAO
AGRAVADO : ALZEDEA LOBO MARTINS JULIAO
ADVOGADOS : EDSON ELERT - ES017192
EDGAR ELERT NETO - ES028016

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRADO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. Derruir a conclusão do Tribunal de origem acerca da culpa pela rescisão contratual no caso concreto ensejaria, necessariamente, a rediscussão de matéria fática, com o revolvimento das provas juntadas ao processo, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 7/STJ.

2. "A Corte Estadual fixou a data da citação como o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o valor a ser restituído, e o momento dos respectivos desembolsos como termo inicial da correção monetária das parcelas pagas, alinhando-se ao entendimento desta Corte Superior. Incidência da Súmula 83 do STJ" (AgInt no AREsp n. 1.698.841/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/3/2021, DJe de 22/3/2021.).

3. Agravo interno desprovido.

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 20/02/2024 a 26/02/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 26 de fevereiro de 2024.

Ministro Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2418268 - ES (2023/0250170-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : EMPREENDIMENTO HUA LTDA
AGRAVANTE : LAMBERTO PALOMBINI NETO
AGRAVANTE : PROENG SERVIÇOS LTDA
AGRAVANTE : PROENG EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : MULTI IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
CECILIA MASSARIOL LINDOSO - ES019877
JULIA CRISTINA PRINCISVAL DA COSTA - ES026999
AGRAVADO : MARCELO ANSELMO JULIAO
AGRAVADO : ALZEDEA LOBO MARTINS JULIAO
ADVOGADOS : EDSON ELERT - ES017192
EDGAR ELERT NETO - ES028016

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. Derruir a conclusão do Tribunal de origem acerca da culpa pela rescisão contratual no caso concreto ensejaria, necessariamente, a rediscussão de matéria fática, com o revolvimento das provas juntadas ao processo, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 7/STJ.

2. "A Corte Estadual fixou a data da citação como o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o valor a ser restituído, e o momento dos respectivos desembolsos como termo inicial da correção monetária das parcelas pagas, alinhando-se ao entendimento desta Corte Superior. Incidência da Súmula 83 do STJ" (AgInt no AREsp n. 1.698.841/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/3/2021, DJe de 22/3/2021.).

3. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): A irresignação não merece prosperar, devendo ser mantida na íntegra a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

1. O Tribunal de piso, ao analisar a controvérsia acerca da culpa pela rescisão contratual, assim decidiu: "É que não há como eximir as recorridas da responsabilidade pela rescisão contratual, sobretudo, porque o inadimplemento dos apelantes se deu por falha na prestação dos serviços das empresas vendedoras e de seus representantes, na medida em que violaram o dever de informação previsto no art. 6º, inciso III, do CDC, desatendendo ao princípio da boa-fé contratual".

Com efeito, 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.

Nessa linha:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. TERMO FINAL. PRECEDENTES. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ. JUROS DE OBRA. COBRANÇA NO PERÍODO DA MORA. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA REPETITIVA DO STJ. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. REDISTRIBUIÇÃO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O reconhecimento de caso fortuito, força maior ou culpa de terceiro, no atraso da entrega do imóvel, exigiria o reexame do contexto fático e probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

2. A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à razoabilidade do valor da indenização por lucros cessantes, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, ante o teor da Súmula 7/STJ.

4. Segundo a jurisprudência repetitiva da Segunda Seção do STJ "é ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

5. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado

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 Superior Tribunal de Justiça.

6. A revisão do quantum fixado a título de danos morais somente é permitida quando irrisório ou exorbitante o valor. Ausente tais circunstâncias, a análise encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

7. A revisão dos valores arbitrados a título de honorários advocatícios, bem como da distribuição dos ônus sucumbenciais envolvem ampla análise de questões de fato e de prova, consoante as peculiaridades de cada caso concreto, providência incabível em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

8. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.936.821/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022.)

2. Outrossim, sendo caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente-vendedor, "A Corte Estadual fixou a data da citação como o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o valor a ser restituído, e o momento dos respectivos desembolsos como termo inicial da correção monetária das parcelas pagas, alinhando-se ao entendimento desta Corte Superior. Incidência da Súmula 83 do STJ." (AgInt no AREsp n. 1.698.841/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/3/2021, DJe de 22/3/2021.).

Veja-se ainda:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE PELO ATRASO DA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. AUSÊNCIA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULA CONTRATUAL. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido está em consonância com a Jurisprudência desta Corte Superior, que possui firme o entendimento no sentido de que deve ocorrer a restituição integral dos valores pagos pelo promitente comprador, em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor. Precedentes.

2. A Corte Estadual fixou a data da citação como o termo inicial dos juros de mora incidente sobre o valor a ser restituído, e o momento dos respectivos desembolsos como termo inicial da correção monetária das parcelas pagas, alinhando-se ao entendimento desta Corte Superior. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. As conclusões do acórdão recorrido no tocante à culpa exclusiva da recorrente pela rescisão contratual, ausência de caso fortuito ou força maior, e pagamento da multa estipulada no contrato, não podem ser revistas por esta Corte Superior, pois demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático - probatório dos autos, e análise de cláusulas contratuais, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.590.626/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 10/3/2020, DJe de 17/3/2020.)

3. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.418.268 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0250170-6

Número de Origem:

00121375520188080011 121375520188080011

Sessão Virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EMPREENDIMENTO HUA LTDA

AGRAVANTE : LAMBERTO PALOMBINI NETO

AGRAVANTE : PROENG SERVIÇOS LTDA

AGRAVANTE : PROENG EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVANTE : MULTI IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793

CECILIA MASSARIOL LINDOSO - ES019877

JULIA CRISTINA PRINCISVAL DA COSTA - ES026999

AGRAVADO : MARCELO ANSELMO JULIAO

AGRAVADO : ALZEDEA LOBO MARTINS JULIAO

ADVOGADOS : EDSON ELERT - ES017192

EDGAR ELERT NETO - ES028016

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EMPREENDIMENTO HUA LTDA

AGRAVANTE : LAMBERTO PALOMBINI NETO

AGRAVANTE : PROENG SERVIÇOS LTDA

AGRAVANTE : PROENG EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : MULTI IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
CECILIA MASSARIOL LINDOSO - ES019877
JULIA CRISTINA PRINCISVAL DA COSTA - ES026999
AGRAVADO : MARCELO ANSELMO JULIAO
AGRAVADO : ALZEDEA LOBO MARTINS JULIAO
ADVOGADOS : EDSON ELERT - ES017192
EDGAR ELERT NETO - ES028016

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 27 de fevereiro de 2024