



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**Aglnt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2441849 - RN
(2023/0272724-5)**

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : DELPHI CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : AURICEIA PATRICIA MORAIS DE SOUZA - RN005407
AÊNE REGINA FERNANDES DE FREITAS - RN010735
AGRAVADO : CLERISTON MARCEL CAMARA DE SOUZA
AGRAVADO : LARISSA RAYANNE AVELINO DE FIGUEIREDO
ADVOGADO : ELISABETH DE AZEVEDO CABRAL CAVALCANTI - RN007302

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL – AÇÃO CONDENATÓRIA – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

1. O Tribunal local seguiu orientação desta Corte no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. No que diz respeito à alegada violação ao art. 884 do Código Civil, o Tribunal de origem, com amparo no acervo fático-probatório dos autos, concluiu pela inexistência de enriquecimento ilícito da agravada. A revisão desse entendimento demandaria apreciação de provas, cujo reexame é vedado em âmbito de recurso especial, em razão da incidência da Súmula 7 desta Corte Superior.

3. É firme a orientação jurisprudencial adotada por esta Corte no sentido de que "o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel." (AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018)." Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Para derruir as conclusões contidas no *decisum* atacado a fim de aferir a ocorrência ou não de culpa pelo atraso na entrega do imóvel ao adquirente, segundo as razões vertidas no apelo extremo, seria imprescindível o reexame de matéria fático-probatória, providência vedada pela Súmula 7/STJ desta Corte.

5. Nos termos do entendimento desta Corte, tanto os recursos interpostos pela alínea "a", quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional, exigem a indicação do dispositivo legal malferido ou ao qual foi atribuída interpretação divergente, o que não ocorreria na hipótese. Incidência da Súmula 284/STF.

6. 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 27/08/2024 a 02/09/2024, 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, 02 de setembro de 2024.

Ministro Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2441849 - RN
(2023/0272724-5)**

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : DELPHI CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : AURICEIA PATRICIA MORAIS DE SOUZA - RN005407
AÊNE REGINA FERNANDES DE FREITAS - RN010735
AGRAVADO : CLERISTON MARCEL CAMARA DE SOUZA
AGRAVADO : LARISSA RAYANNE AVELINO DE FIGUEIREDO
ADVOGADO : ELISABETH DE AZEVEDO CABRAL CAVALCANTI - RN007302

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL – AÇÃO CONDENATÓRIA – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

1. O Tribunal local seguiu orientação desta Corte no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. No que diz respeito à alegada violação ao art. 884 do Código Civil, o Tribunal de origem, com amparo no acervo fático-probatório dos autos, concluiu pela inexistência de enriquecimento ilícito da agravada. A revisão desse entendimento demandaria apreciação de provas, cujo reexame é vedado em âmbito de recurso especial, em razão da incidência da Súmula 7 desta Corte Superior.

3. É firme a orientação jurisprudencial adotada por esta Corte no sentido de que "o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel." (AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018)." Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Para derruir as conclusões contidas no *decisum* atacado a

fim de aferir a ocorrência ou não de culpa pelo atraso na entrega do imóvel ao adquirente, segundo as razões vertidas no apelo extremo, seria imprescindível o reexame de matéria fático-probatória, providência vedada pela Súmula 7/STJ desta Corte.

5. Nos termos do entendimento desta Corte, tanto os recursos interpostos pela alínea "a", quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional, exigem a indicação do dispositivo legal malferido ou ao qual foi atribuída interpretação divergente, o que não ocorreria na hipótese. Incidência da Súmula 284/STF.

6. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno interposto por DELPHI CONSTRUÇÕES S/A. em face de decisão monocrática da lavra deste signatário que negou provimento ao agravo em recurso especial.

O aludido apelo extremo, fundado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE assim ementado (e-STJ, fl. 589):

CIVIL, PROCESSO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PARCIAL PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. PRELIMINARES: I) INOVAÇÃO RECURSAL SUSCITADA DE OFÍCIO PELA RELATORA. ACOLHIMENTO. II) IMPUGNAÇÃO AOS DOCUMENTOS JUNTADOS NO APELO DA CONSTRUTORA. ACOLHIMENTO. DOCUMENTOS ANTIGOS QUE DEVERIAM TER SIDO ACOSTADOS EM MOMENTO PROCESSUAL ANTERIOR. PRECLUSÃO RECONHECIDA. MÉRITO: ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO QUE FOI OBSTACULIZADO EM VIRTUDE DE RESTRIÇÃO CADASTRAL DA PARTE RÉ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL CONFIGURADO. SENTENÇA QUE RECONHECEU A RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA PELO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES CORRESPONDENTES AO VALOR DOS ALUGUÉIS. POSSIBILIDADE. PREJUÍZOS MATERIAIS PRESUMIDOS. TAXAS CONDOMINIAIS E IPTU PAGOS PELOS PROMITENTES COMPRADORES ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES E IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DA EMPRESA DEMANDADA. RESTITUIÇÃO DEVIDA. ADIMPLEMENTO DE PARCELAS DE FINANCIAMENTO REALIZADO COM A CONSTRUTORA, EM VALORES ACIMA DOS QUE SERIAM PAGOS NO FINANCIAMENTO BANCÁRIO OBSTADO. DEVOLUÇÃO DA DIFERENÇA. CABIMENTO. DANO MORAL CONFIGURADO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL QUE DESBORDA DO RAZOÁVEL. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM CONSONÂNCIA COM OS PRECEDENTES DESTA CORTE. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DAS CONDENAÇÕES PELA TAXA SELIC. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DOS AUTORES QUE DEVE SER RECONHECIDA. APELO DA CONSTRUTORA CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE. RECURSO ADESIVO DOS DEMANDANTES PARCIALMENTE

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do especial (e-STJ, fls. 620-643), a parte recorrente sustentou violação aos seguintes dispositivos:

a) arts. 402, 403 e 884 do Código Civil, alegando a impossibilidade de condenação ao pagamento de lucros cessantes, porquanto os danos, no caso, são hipotéticos e não foram comprovados;

b) art. 12 da Lei 4591/64 e arts. 1315 e 1336 do Código Civil, argumentando ser do adquirente a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais a partir da data da expedição do habite-se;

c) art. 396 do Código Civil, aduzindo não haver mora, ante a inexistência de atraso na entrega do imóvel, o qual estava disponível ao recorrido desde 02/12/2014, sem qualquer óbice ao recebimento das chaves, desde que o preço do ajuste fosse integralizado, o que não ocorreu ante a incapacidade financeira do recorrido.

Apontou, ainda, divergência jurisprudencial no tocante ao cabimento de danos morais em casos de atraso na entrega do imóvel.

Oferecidas as contrarrazões às fls. 650-656 (e-STJ).

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local negou seguimento ao recurso especial (fls. 657-660, e-STJ), o que ensejou o manejo do agravo (fls. 661-672, e-STJ), buscando destrancar o processamento daquela insurgência.

Em decisão monocrática (e-STJ, fls. 693-701), este signatário não conheceu do recurso especial em razão da incidência das Súmulas 7/STJ, 83/STJ e 284/STF.

No presente agravo interno (e-STJ, fls. 723-734), a ora agravante combate os óbices supracitados e reitera os mesmos argumentos lançados nas razões do apelo extremo.

Requer, por fim, a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma pelo Colegiado.

Sem impugnação.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra, por seus próprios fundamentos.

1. De início, no que tange à alegada aos arts. 402, 403 e 884 do Código Civil, a decisão agravada merece ser mantida.

Em suas razões, a parte sustentou violação aos arts. 402, 403 e 884 do Código Civil, alegando a impossibilidade de condenação ao pagamento de lucros cessantes, porquanto os danos, no caso, são hipotéticos e não restaram comprovados.

Contudo, o Tribunal de origem, ao apreciar a controvérsia, consignou o seguinte (e-STJ, fl. 595):

Consoante já delineado, o atraso injustificado na entrega do imóvel gera a presunção relativa de prejuízo ao promissário-comprador, sendo possível impor à construtora demandada a obrigação de indenizar eventuais lucros cessantes, correspondentes ao aluguel do imóvel, até a efetiva entrega da unidade residencial, além da restituição de valores despendidos indevidamente pelos adquirentes.

No que se refere aos lucros cessantes, é evidente que a impossibilidade de uso do bem, quer seja para moradia, para locação ou mesmo para comercialização do bem, gera uma potencial perda patrimonial ao adquirente que deixa de auferir a renda decorrente do aluguel ou da venda do imóvel em atraso.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já assentou entendimento de que, no caso de mora da promitente-vendedora em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, há presunção de prejuízo aos promissários-compradores (...)

Consoante restou consignado na decisão singular, o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no caso de inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.

1. Para suplantar a conclusão firmada pelo Tribunal de origem - acerca da não caracterização de caso fortuito (ou força maior) que justificasse a exclusão da responsabilidade da construtora no atraso da entrega do imóvel objeto da

demanda - revelar-se-ia necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no acervo fático-probatório dos autos, providências inviáveis no âmbito do julgamento de recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

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).

3. "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" (Súmula 543/STJ).

4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1813470/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/11/2019, DJe 12/11/2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. Na hipótese, o Tribunal local seguiu orientação desta Corte no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.

2.1. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a aflição suportada pelo promitente-comprador e assim a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

2.2. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1886237/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2020, DJe 01/02/2021)

Dessa forma, verifica-se que a Corte de origem decidiu de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência do enunciado da Súmula n. 83 do STJ, aplicável aos recursos especiais interpostos tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

2. Outrossim, o óbice da Súmula 7/STJ quanto à violação ao art. 884 do

Código Civil também merece ser mantido.

Em suas razões de recurso especial, a parte apontou a impossibilidade de devolver os valores pagos à construtora relativos às diferenças da parcela praticada pela Construtora e a parcela que supostamente seria praticada pelo Banco, sob pena de enriquecimento ilícito dos recorridos .

Com efeito, o Tribunal de origem asseverou o seguinte acerca do tema (e-STJ, fl. 599):

Finalmente, no que pertine à restituição das parcelas de financiamento, a análise detida do conjunto probatório atesta que os autores adimpliram as parcelas do financiamento firmado com a construtora, nos meses compreendidos entre maio a julho de 2015 (ID 5011809, ID 5011811, ID 5011812e ID 5011813), cujos valores superaram aqueles seriam cobrados através do financiamento bancário.

Neste pórtico, em que pesem as alegações da empresa apelante, o exame dos autos revela que, a despeito de ter a parte autora/apelada pago três parcelas do financiamento contratado com a construtora, o saldo efetivamente financiado junto à Caixa Econômica Federal (ID 5011796) foi superior, inclusive, a ovalor simulado anteriormente (ID 5011757).

Ou seja, mesmo tendo os demandantes efetuado o pagamento das prestações diretamente à construtora, o saldo levado a financiamento com o Banco superou o que deveria ter sido financiado anteriormente, caso não houvesse a mora contratual da empresa ré.

Logo, não prospera o argumento de que houve abatimento dos valores pagos a maior pelos demandantes, tornando o saldo devedor financiado menor, de sorte que a sentença não merece qualquer reparo no que atine à restituição da quantia paga acima dos valores das prestações do financiamento firmado com a Caixa Econômica Federal.

Dessa forma, derruir essas conclusões da Corte estadual e verificar eventual ocorrência de enriquecimento ilícito dos recorridos seria necessário o reexame de elementos fáticos e das provas que instruem os autos, o que não se admite em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 deste Tribunal.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BRASIL TELECOM. CONTRATO DE CONSUMO. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. ALEGAÇÃO DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. No tocante à alegada afronta ao art. 884 do Código Civil, o Tribunal de origem, apoiando no contexto fático-probatório dos autos, concluiu pela inexistência de locupletamento indevido. A revisão desse entendimento

demandaria apreciação de provas, cujo reexame é vedado em âmbito de recurso especial, a teor da Súmula 7 deste Tribunal.

2. A interposição, nesta Corte, de agravo regimental manifestamente infundado torna forçosa a aplicação da multa prevista no artigo 557, § 2º, do Código de Processo Civil.

3. Agravo regimental a que se nega provimento, com aplicação de multa.

(AgRg no AREsp 476.103/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/03/2014, DJe 01/04/2014)

3. Em relação à apontada violação ao art. 12 da Lei 4591/64 e arts. 1315 e 1336 do Código Civil, a agravante argumentou ser do adquirente a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais a partir da data da expedição do habite-se.

No ponto, a Corte estadual assim decidiu (e-SJT, fl. 597):

No que atine à devolução das taxas condominiais e IPTU, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte de Justiça é pacífica no sentido de que ao comprador somente pode ser imposta a responsabilidade pelos encargos do condomínio e dos impostos após a sua imissão na posse.

(...)

Não pairam dúvidas, portanto, de que os valores pagos pelos apelados, a título de encargos condominiais e fiscais, devem ser restituídos pela Construtora desde o momento em que o imóvel deveria ter sido entregue (02/12/2014) até a efetiva entrega (27/08/2015). Com essas considerações, é de ser mantido o entendimento assentado na sentença atacada, que condenou a empresa apelante no pagamento da verba condominial reclamada.

Acerca desse tema, é pacífica a orientação jurisprudencial adotada por esta Corte no sentido de que "o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel." (AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS EM FACE DO ADQUIRENTE DE IMÓVEL NOVO. IMPOSSIBILIDADE SÚMULA N. 83/STJ. REVISÃO DO VALOR DOS HONORÁRIOS ESTIPULADOS EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. 1. Acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do

STJ (Súmula n. 83/STJ). 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1370847/GO, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2019, DJe 26/08/2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ. 1. **"A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel."** (AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018). 2. Segundo a orientação jurisprudencial firmada por este Superior Tribunal de Justiça, a Súmula 83 do STJ é aplicável ao recurso especial tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional. 3. Majoração da verba honorária amparada no art. 85, § 11, do CPC/15 que não importa violação do limite máximo legal fixado para tanto. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 1761732/RO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/02/2020, DJe 03/03/2020)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NULIDADE DO ACÓRDÃO. OMISSÃO NO JULGADO. INOCORRÊNCIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. **RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL PELO PAGAMENTO. TERMO INICIAL. IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL, QUE SE DÁ COM A ENTREGA DAS CHAVES. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE.** DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 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. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do NCPC quando o julgador adota fundamentação clara, objetiva e suficiente para embasar a sua decisão. 3. **A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da efetiva entrega das chaves, tendo em vista ser este o momento em que tem a posse do imóvel. Precedentes.** 4. Quanto ao dissídio jurisprudencial, estando o acórdão recorrido em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, incide, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema. 5. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1818710/RO, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 24/06/2020)

Nesse contexto, verifica-se que a Corte de origem decidiu de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência do enunciado da Súmula n. 83 do STJ, aplicável aos recursos especiais interpostos tanto pela alínea "a"

quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

4. Quanto à apontada ofensa ao art. 396 do Código Civil, a recorrente alegou não haver mora, ante a inexistência de atraso na entrega do imóvel, porquanto o imóvel estava disponível ao recorrido desde 02/12/2014, sem qualquer óbice ao recebimento das chaves, desde que o preço do ajuste fosse integralizado, o que não ocorreu ante a incapacidade financeira do recorrido.

Razão não lhe assiste, todavia. Consoante asseverado na decisão singular, as instâncias de origem constataram, após analisar as provas dos autos, a existência de restrição em nome da construtora, e que a aludida pendência cadastral inviabilizou a realização do financiamento imobiliário pelos compradores (e-STJ, fl. 595):

Em cotejo das provas coligidas aos autos, constata-se que os argumentos lançados pela parte ré não se sustentam. Explica-se. Em que pese a alegativa de que o insucesso na obtenção do financiamento se deu pela incapacidade financeira dos apelados, restou evidenciado que os demandantes conseguiram, de fato, a aprovação de carta de crédito (ID 5011748) suficiente para a quitação do imóvel, ficando pendente, tão somente, providência a ser adotada pela construtora. De igual forma, as correspondências eletrônicas compartilhadas entre os demandantes e o correspondente bancário demonstram, de maneira clara, que havia pendência no CNPJ da empresa apelante (ID 5011749 e ID 5011750), motivo pelo qual a concessão do crédito imobiliário não se concretizou. Corroborando tal assertiva, as testemunhas ouvidas na audiência de instrução confirmam que as instituições financeiras apontavam a existência de impedimentos em relação à DELPHI ENGENHARIA S/A, o que inviabilizava o financiamento (ID 14070259). Com efeito, se inexistia qualquer tipo de pendência no CNPJ da Construtora, era seu o ônus de produzir a prova desconstitutiva das alegações dos autores. No entanto, como bem assentado na sentença, a empresa apelante em nenhum momento se desincumbiu do encargo de comprovar que, ao tempo do pedido de financiamento, não continha qualquer impedimento cadastral em seu nome. Nesse contexto, estando comprovado, à saciedade, a existência de restrição em nome da construtora e que a aludida pendência cadastral inviabilizava a realização do financiamento imobiliário pelos compradores, inafastável a conclusão a que chegou o Juízo a quo.

Assim, para derruir as conclusões contidas no decisum atacado a fim de aferir a ocorrência ou não de culpa da recorrente pelo atraso na entrega do imóvel ao adquirente, segundo as razões vertidas no apelo extremo, seria imprescindível o reexame de matéria fático-probatória, providência vedada pela Súmula 7/STJ desta Corte.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE

IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. JUROS DE OBRA. COBRANÇA NO PERÍODO DA MORA. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA REPETITIVA DO STJ. REVISÃO DO JULGADO. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS N.º 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. 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).

2. O Tribunal de Justiça de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato, concluiu pela culpa da vendedora pelo atraso na entrega da obra, motivo pelo qual rejeitou o pedido de ressarcimento dos juros de obra exigidos do adquirente. Dessa forma, é inviável alterar tal conclusão em recurso especial, ante o óbice dos Enunciado n.º 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1923835/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/05/2021, DJe 27/05/2021)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO MULTA. SÚMULA Nº 282/STF. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CULPA. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de matéria suscitada no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. Esta Corte Superior já firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

3. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca da culpa pelo atraso na entrega do imóvel demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 763.829/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2016, DJe 01/08/2016)

5. Por fim, o óbice da Súmula 284/STF também merece ser mantido.

No caso, consoante restou asseverado da decisão singular, a agravante, quanto à tese relativa ao afastamento dos danos morais, não apontou os dispositivos de lei que supostamente tiveram interpretação divergente, atraindo a aplicação, por analogia.

Nos termos do entendimento desta Corte, tanto os recursos interpostos pela alínea "a", quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional, exigem a indicação do

dispositivo legal malferido ou ao qual foi atribuída interpretação divergente, o que não ocorreria na hipótese.

Dessa forma, é de rigor a incidência do verbete 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal, *in verbis*: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

No mesmo sentido, precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ACIDENTE DE TRÂNSITO. DANO MORAL. VALOR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284 DO STF. DECISÃO MANTIDA.

1. O conhecimento do recurso especial fundamentado na alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação dos dispositivos legais que supostamente foram objeto de interpretação divergente. Ausente tal requisito, incide a Súmula n. 284/STF.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1626774/SE, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 13/12/2021, DJe 16/12/2021)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANO MORAL CONFIGURADO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. NÃO INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO DE LEI TIDO POR OFENDIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 284 DO STF, POR ANALOGIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO NOS MOLDES LEGAIS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 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 alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

3. O conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional exige, além de demonstração e comprovação do dissídio jurisprudencial, a indicação de qual dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação divergente entre o acórdão impugnado e os paradigmas, sob pena de incidência, por analogia, da Súmula nº 284 do STF. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1943027/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2021, DJe 10/12/2021)

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

6. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.441.849 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0272724-5

Número de Origem:

08196836820158205001 8196836820158205001

Sessão Virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DELPHI CONSTRUÇÕES S/A

ADVOGADOS : AURICEIA PATRICIA MORAIS DE SOUZA - RN005407

AÊNE REGINA FERNANDES DE FREITAS - RN010735

AGRAVADO : CLERISTON MARCEL CAMARA DE SOUZA

AGRAVADO : LARISSA RAYANNE AVELINO DE FIGUEIREDO

ADVOGADO : ELISABETH DE AZEVEDO CABRAL CAVALCANTI - RN007302

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DELPHI CONSTRUÇÕES S/A

ADVOGADOS : AURICEIA PATRICIA MORAIS DE SOUZA - RN005407

AÊNE REGINA FERNANDES DE FREITAS - RN010735

AGRAVADO : CLERISTON MARCEL CAMARA DE SOUZA

AGRAVADO : LARISSA RAYANNE AVELINO DE FIGUEIREDO

ADVOGADO : ELISABETH DE AZEVEDO CABRAL CAVALCANTI - RN007302

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024, 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, 02 de setembro de 2024