



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2645721 - RJ (2024/0166980-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ANA PAULA GONCALVES DE MELO ARRUDA
AGRAVANTE : WELLINGTON DE BRITO ARRUDA
ADVOGADOS : MARIO DA SILVA LOPES - RJ149222
WAGNER PONCIANO CRUZ - RJ152517
AGRAVADO : MNR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
AGRAVADO : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
ADVOGADO : RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA DE CHAVES. ATRASO. CULPA DOS ADQUIRENTES NA OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte estabelece que, "havendo expressa previsão contratual condicionando a entrega das chaves do imóvel à obtenção de financiamento bancário e, em consequência, à quitação preço – cláusula cuja validade não foi em momento nenhum questionada na presente demanda –, eventual reparação de danos não é devida pela construtora se a demora na entrega das chaves resultar de culpa do adquirente" (AgInt no AREsp n. 2.160.951/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023).

2. A partir do exame dos elementos de prova e dos ajustes contratuais firmados pelas partes, o Tribunal de origem concluiu não haver conduta ilícita praticada pela construtora, considerando que as chaves do imóvel seriam entregues no prazo que se inicia a partir da quitação do preço, o que não se comprovou. Dessa forma, não há como acolher a pretensão recursal, sem proceder ao necessário reexame das cláusulas contratuais e dos fatos e provas dos autos, o que é vedado em recurso especial nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ, não sendo também o caso de reavaliação das provas.

3. Agravo interno desprovido.

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 22/10/2024 a 28/10/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de outubro de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2645721 - RJ (2024/0166980-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ANA PAULA GONCALVES DE MELO ARRUDA
AGRAVANTE : WELLINGTON DE BRITO ARRUDA
ADVOGADOS : MARIO DA SILVA LOPES - RJ149222
WAGNER PONCIANO CRUZ - RJ152517
AGRAVADO : MNR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
AGRAVADO : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
ADVOGADO : RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA DE CHAVES. ATRASO. CULPA DOS ADQUIRENTES NA OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte estabelece que, "havendo expressa previsão contratual condicionando a entrega das chaves do imóvel à obtenção de financiamento bancário e, em consequência, à quitação preço – cláusula cuja validade não foi em momento nenhum questionada na presente demanda –, eventual reparação de danos não é devida pela construtora se a demora na entrega das chaves resultar de culpa do adquirente" (AgInt no AREsp n. 2.160.951/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023).

2. A partir do exame dos elementos de prova e dos ajustes contratuais firmados pelas partes, o Tribunal de origem concluiu não haver conduta ilícita praticada pela construtora, considerando que as chaves do imóvel seriam entregues no prazo que se inicia a partir da quitação do preço, o que não se comprovou. Dessa forma, não há como acolher a pretensão recursal, sem proceder ao necessário reexame das cláusulas contratuais e dos fatos e provas dos autos, o que é vedado em recurso especial nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ, não sendo também o caso de reavaliação das provas.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ANA PAULA GONÇALVES DE MELO ARRUDA e WELLINGTON DE BRITO ARRUDA contra decisão proferida pela Presidência desta Corte nos seguintes termos (e-STJ, fls. 792-795):

Quanto à controvérsia, pela alínea "a" do permissivo constitucional, a parte recorrente alega violação dos arts. 524 e 1.228 do CC, no que concerne à necessidade de entrega das chaves do imóvel pelas construtoras, em razão

da posse irregular do bem por parte daquelas e do pagamento do financiamento imobiliário pelos adquirentes, trazendo a seguinte argumentação:

[...]

É, no essencial, o relatório. Decido.

Quanto à controvérsia, o Tribunal de origem se manifestou nos seguintes termos:

[...]

Assim, incidem os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, uma vez que a pretensão recursal demanda reexame de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.

Portanto, “a pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória e reanálise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme dispõem as Súmulas 5 e 7, ambas do STJ”. (AgInt no AREsp 1.227.134/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 9/10/2019.)

[...]

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

No agravo interno (e-STJ, fls. 799-804), os insurgentes sustentam que não pretendem o reexame de provas, mas apenas a reavaliação de tais elementos.

Requerem o provimento do agravo para análise do mérito do recurso especial.

Impugnação às fls. 809-811 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro constatou que, diante de expressa previsão contratual que condicionava a entrega das chaves do imóvel à quitação do preço, não se comprovando tal requisito, é incabível exigir o cumprimento da obrigação.

Nesses termos, confira-se (e-STJ, fls. 675-6 e 722; sem grifos no original):

Trata-se de ação indenizatória movida em virtude de alegação do atraso, por tempo superior ao previsto contratualmente, na entrega de imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção.

Alegam os autores que, a despeito de terem obtido o financiamento imobiliário para aquisição da unidade, as rés, ora apeladas, indevidamente retêm as chaves do imóvel, cuja previsão de entrega, no contrato de promessa de compra e venda, firmado em maio de 2011, era dezembro 2013, considerando cláusula de tolerância do atraso de 180 (cento e oitenta dias).

Eis o contrato- objeto, preço, forma e condições de pagamento, prazo para a

entrega:

[...]

O vencimento da “outra” parcela, no montante de R\$ 86.376,64 (oitenta e seis mil trezentos e setenta e seis reais e sessenta e quatro centavos) estava previsto para o dia 10/01/2012. Contudo, como consignado na sentença, os apelantes não saldaram o preço do imóvel na data aprazada (10/01/2012). Eles o fizeram em 22/03/2013, ocasião em que firmaram o contrato de compra e venda da unidade, mediante a obtenção do financiamento - vide ind.000397 (contrato de financiamento). Ou seja, restou configurada 14 (quatorze) meses da mora dos promitentes-compradores.

A data prevista para a conclusão da obra era 10/06/2013, ou em até 18 (dezoito) meses da data da assinatura do instrumento do financiamento – o que ocorrer primeiro (fls.92), com previsão de prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (fls.106).

[...]

Restou pactuado que a obra restaria pronta e acabada com a certidão de “Habite-se” (fls.105).

[...]

O “Habite-se” fora expedido em 22/10/2014 (ind.000496).

[...]

Nesse contexto, de fato, não restou configurado o atraso na entrega do imóvel, pois o financiamento do saldo devedor, como visto anteriormente, fora obtido pelos apelantes em 22/03/2013. Logo, este é termo inicial para contagem do prazo para conclusão da obra.

Restando pactuado que a entrega do imóvel ocorreria 18 (dezoito) meses a partir da obtenção do financiamento imobiliário, ante a demonstrada mora dos promitentes compradores, o termo final, na verdade, para as apeladas entregarem a unidade imobiliária seria em 22/03/2015, acrescido do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias).

Outrossim, observa-se que fora ajustado entre as partes a correção monetária das parcelas do preço da unidade (vide item 6.3).

[...]

Ademais, restou consignado que a outra parte do preço do contrato (R\$ 86.376,64) atingirá, à época, o montante de R\$ 90.038,66 (noventa mil e trinta e oito reais e sessenta e seis centavos) em razão do não pagamento à vista do preço final no ato da assinatura da promessa.

[...]

Ao obstar a pretensão autoral, as apeladas apresentaram “Extrato Cliente Histórico” que corrobora com o fato de os apelantes não terem adimplido com o saldo devedor na data aprazada (ind.000434). Esse extrato revela também que a entrega das chaves ocorrera em 31/01/2016, fato não combatido pelos apelantes, na ocasião da apresentação da réplica.

Com efeito, emerge dos autos que, definitivamente, não houve atraso dos réus na entrega das chaves, que a demora dos apelantes na imissão da posse da unidade decorre do fato de eles não terem cumprido com a obrigação contratual de pagamento das taxas de ligações definitivas.

[...]

Em relação à entrega das chaves, verifica-se que, de fato, resta incontroverso que elas não forem entregues aos embargantes – os

réus, na peça de defesa, sustentaram que não houve cumprimento integral das obrigações (fls.256).

Contudo, como consignado no acórdão embargado, o “Extrato Cliente Histórico” demonstra que os embargantes não adimpliram com o saldo devedor na data aprazada, o que, naturalmente, implicou na incidência de juros e correção monetária sobre ele, fazendo com que o preço do imóvel alcançasse um valor maior que o originalmente previsto.

Quanto à taxa de ligações definitivas, não demonstram os embargantes que a pagou no valor integral, limitando-se a instruir a exordial com boletos de cobrança e comprovantes de pagamentos de algumas parcelas.

Nesse contexto, ao contrário do alegado pelos embargantes, existe respaldo contratual (cláusula XIV da promessa de compra e venda) para a retenção das chaves – vide fls.107.

Com efeito, esta Corte compreende que, "havendo expressa previsão contratual condicionando a entrega das chaves do imóvel à obtenção de financiamento bancário e, em consequência, à quitação do preço – cláusula cuja validade não foi em momento nenhum questionada na presente demanda –, eventual reparação de danos não é devida pela construtora se a demora na entrega das chaves resultar de culpa do adquirente" (AgInt no AREsp n. 2.160.951/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023).

Nesse contexto, a partir do exame dos elementos de prova e dos ajustes contratuais firmados pelas partes, o Tribunal de origem constatou não haver conduta ilícita praticada pela construtora, considerando que as chaves do imóvel seriam entregues no prazo que se inicia a partir da quitação integral do preço, o que não se comprovou. Dessa forma, não há como acolher a pretensão recursal, sem proceder ao necessário reexame das cláusulas contratuais e dos fatos e provas dos autos, o que é vedado em recurso especial nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ, não sendo também o caso de reavaliação das provas.

Senão, confirmam-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CULPA PELO ATRASO NA OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. ALTERAÇÃO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. 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 alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.085.337/SP, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 28/9/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282/STF E 356/STF. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. DANOS MORAIS E MATERIAIS NÃO COMPROVADOS. REEXAME DE PROVAS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos na petição de recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, tampouco suscitados em embargos de declaração, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. **O Tribunal de origem, com fundamento nas provas documentais trazidas aos autos, reconheceu a falta de comprovação dos alegados danos materiais e morais no tocante à não entrega das chaves do imóvel pela recorrida em razão da inadimplência do recorrente, bem como reconheceu que a dificuldade de obtenção de financiamento ocorreu pela falta de cumprimento, pelo autor, dos requisitos exigidos pela instituição financeira.**

3. **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 a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.739.902/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 1/2/2021; sem grifos no original.)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.645.721 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0166980-0

Número de Origem:

00112617620188190211 202424501919

Sessão Virtual de 22/10/2024 a 28/10/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANA PAULA GONCALVES DE MELO ARRUDA

AGRAVANTE : WELLINGTON DE BRITO ARRUDA

ADVOGADOS : MARIO DA SILVA LOPES - RJ149222

WAGNER PONCIANO CRUZ - RJ152517

AGRAVADO : MNR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

AGRAVADO : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

ADVOGADO : RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANA PAULA GONCALVES DE MELO ARRUDA

AGRAVANTE : WELLINGTON DE BRITO ARRUDA

ADVOGADOS : MARIO DA SILVA LOPES - RJ149222

WAGNER PONCIANO CRUZ - RJ152517

AGRAVADO : MNR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

AGRAVADO : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

ADVOGADO : RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/10/2024 a 28/10/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2024