

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.429.052 - SP (2019/0008634-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **VILLA DE SPANA INCORPORADORA SPE LTDA**
AGRAVANTE : **FAGUS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LIMITADA**
ADVOGADO : **RAFAEL BERTACHINI MOREIRA JACINTO - SP235654**
ADVOGADA : **RENATA MOQUILLAZA DA ROCHA MARTINS E OUTRO(S) - SP291997**
AGRAVADO : **SÉRGIO LUIS GONÇALVES DOS SANTOS**
AGRAVADO : **DANIELA SINHORINI DE MOURA**
ADVOGADO : **SERGIO ALVES DE OLIVEIRA - SP111342**

DECISÃO

1. Cuida-se de agravo interposto por VILLA DE SPANA INCORPORADORA SPE LTDA. e OUTRA contra decisão que não admitiu o seu recurso especial, por sua vez manejado em face de acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado:

APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. Compromisso de compra e venda de imóvel. Atraso de obra. Cláusula contratual sobre o prazo de tolerância cuja validade não restou questionada em sede recursal. Alegação de novação do prazo de entrega do imóvel por força de contrato de financiamento firmado junto à CEF. Não acolhimento. Mútuo não representou novação do prazo previsto no compromisso de compra e venda. Inexistência de cláusula expressa no contrato. Sentença mantida.

DANOS MORAIS Caracterizada no caso concreto uma situação excepcional que ensejou o reconhecimento de dano extrapatrimonial a ser ressarcido. Indenização fixada em R\$3.000,00 para cada autor. Valor mantido, mormente diante da ausência de recurso apresentado pela parte autora - Jurisprudência da Câmara.

COMISSÃO DE CORRETAGEM. Validade da cobrança reconhecida em Recurso Especial Repetitivo 1.599.511/SP, desde que expressamente previsto no contrato o valor cobrado a este título, o que não ocorreu. Contrato prevendo o valor total do imóvel, sem que o montante ou percentual da comissão de corretagem estivesse em destaque, impondo-se o afastamento desta cobrança. Sentença mantida.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Majoração da verba honorária imposta à requerida de R\$1.000,00 para R\$1.500,00, consoante artigo 85 do Código de Processo Civil/2015.

RECURSO IMPROVIDO.

Nas razões do recurso especial, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto no art. 360, incisos I e III, do CC.

Sustentam, em síntese, a caracterização, no caso dos autos, de novação obrigacional no tocante à data de entrega da obra. E continuam:

13. Nessas linhas, porque os Recorridos firmaram o Contrato de Compra e Venda e Financiamento se sujeitaram ao novo prazo estipulado para a

entrega do Imóvel. Se de outro modo fosse, poderiam, simplesmente, ter desistido do negócio e reaver todos os valores dispendidos para a aquisição do bem.

É o relatório. DECIDO.

2. Cinge-se a controvérsia recursal em definir se houve, ou não, novação obrigacional quanto ao prazo de entrega do imóvel.

Na hipótese ora em foco, o Tribunal de origem considerou não configurada a novação do negócio jurídico, como se extrai dos seguintes excertos:

Aliás, deve ser enfatizado que no presente feito não houve discussão acerca da validade ou não da cláusula relacionada ao prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, concentrando-se a tese defensiva das apelantes na ocorrência de novação, a qual - em que pese a argumentação exposta não poderia merecer guarida.

Isso porque a contratação de financiamento imobiliário pelos adquirentes não ensejaria novação do prazo para entrega do imóvel, mormente diante da inexistência de cláusula expressa no instrumento contratual nesse sentido.

Sendo assim, não é possível, em sede de recurso especial, a revisão do acórdão recorrido para modificar o entendimento do Tribunal de origem no que se refere à existência ou não do instituto da novação por meio do instrumento contratual, pois tal análise exige o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA REQUERIDA. [...]

3. Conforme a jurisprudência desta Corte superior, a novação constitui modo de extinção da obrigação pretérita, na qual as partes têm intenção de formar uma nova obrigação (animus novandi). Precedentes 3.1. A revisão do aresto impugnado no sentido pretendido pela parte recorrente para reconhecer a existência de novação exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre as obrigações contraídas pela recorrente em virtude do contrato, bem como proceder à nova interpretação das cláusulas desse instrumento para averiguar a presença do animus novandi. Incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ. [...]

5. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 623.831/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 16/04/2018)

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. ENTREGA DAS CHAVES. NOVAÇÃO. ACORDO. NÃO CONFIGURAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVA. DESCABIMENTO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Diante da existência de cláusula expressa no contrato de aluguel prevendo que a responsabilidade dos fiadores perdurará até a efetiva

entrega das chaves do imóvel objeto da locação, não há falar em desobrigação destes, ainda que o contrato tenha se prorrogado por prazo indeterminado. Precedentes.

2. Tendo o Tribunal de origem entendido que o acordo celebrado entre locador e locatário não configurou novação, não poderá essa questão ser revista no âmbito do recurso especial, haja vista o óbice das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg nos EDcl no AREsp 446.707/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/08/2015, DJe 25/08/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. CONTRATO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. NOVAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CIRCUNSTÂNCIAS QUE APONTAM CULPA IN ELIGENDO DA SOCIEDADE CONTRATANTE DE MÃO-DE-OBRA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO EM SEDE ESPECIAL. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Não viola o artigo 535 do Código de Processo Civil, nem importa negativa de prestação jurisdicional, o acórdão que adotou, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelos recorrentes, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. Tendo o tribunal de origem, quanto à inexistência de novação e quanto à responsabilidade dos agravantes pelo atraso na entrega da obra, decidido à luz das provas bem como de interpretação contratual, a pretensão recursal esbarra necessariamente no óbice contido nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 210.149/ES, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/04/2013, DJe 02/05/2013)

3. Por fim, impõe-se anotar que a incidência da Súmula 7/STJ prejudica o exame do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional. Nesse sentido: REsp 1.086.048/RS, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, julgado em 21/06/2011, DJe de 13/09/2011; EDcl no Ag 984.901/SP, Rel. Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Sexta Turma, julgado em 16/03/2010, DJe de 05/04/2010; AgRg no REsp 1.030.586/SP, Rel. Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, julgado em 30/05/2008, DJe de 23/06/2008.

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Publique-se. Intimem-se.

Superior Tribunal de Justiça

DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO

Edição nº 2612 - Brasília, Disponibilização: Sexta-feira, 15 de Fevereiro de 2019 Publicação: Segunda-feira, 18 de Fevereiro de 2019

Brasília (DF), 11 de fevereiro de 2019.

Ministro Luis Felipe Salomão

Relator

