AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.306.114 - MG (2018/0136892-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	GABRIEL CRAVIEE DE ABREU VIEIRA
ADVOGADOS	:	FABRICIO LUZIANO GURGEL E OUTRO(S) - MG146608 MILTON SIDNEY PENA - MG124436
AGRAVADO	:	DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
AGRAVADO	:	DIRECIONAL ESMERALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	FILIPE LUIZ PARREIRAS HILARIO - MG157793 JOÃO PAULO DA SILVA SANTOS E OUTRO(S) - MG115235

DECISÃO

Cuida-se de agravo (art. 1.042 do CPC/15) interposto por GABRIEL CRAVIEE DE ABREU VIEIRA em face da decisão acostada à fl. 707 e-STJ, que, em juízo prévio de admissibilidade, negou seguimento ao recurso especial manejado pelo ora agravante.

O apelo extremo, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, fora deduzido em desafio ao acórdão de fls. 648-660 e-STJ, proferido pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, assim ementado:

> APELAÇÃO CIVEL - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ESTABELECE PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS - VALIDADE - MORA DA CONSTRUTORA NÃO VERIFICADA- RETENÇÃO DO IMÓVEL - AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DA PARCELA FINAL - EXERCÍCIO REGULAR DO DIREITO DA CONSTRUTORA - DANOS MORAIS E MATERIAIS NÃO CONFIGURADOS - MULTA DO ART. 35, §5°, DA LEI N° 4591/64 - AUSENCIA DE REGISO DA INCORPORAÇÃO - NÃO CABIMENTO - SENTENÇA MANTIDA.
>
> - Estabelecendo as partes um prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega da unidade habitacional, após o prazo estipulado no contrato, deve ser reconhecida a validade da cláusula.
>
> - Tendo a construtora ré finalizado a obra obedecido o prazo contratual, não há que se falar em sua responsabilização mormente porque a retenção do imóvel se deu em virtude da demora na contratação do financiamento pelo consumidor.
>
> - A multa do parágrafo 5°, do art. 35, da Lei n° 4591/64, tem cabimento na hipótese de descumprimento da obrigação de outorga dos contratos referidos no caput do referido artigo. A ausência de "registro da incorporação" não se subsume na previsão legal, a qual não comporta interpretação extensiva.

Nas razões de recurso especial, alegou o insurgente que o acórdão recorrido violou os seguintes dispositivos de lei federal: ***(i)*** artigo 35, §5º, da Lei nº 4.591/64, porquanto o incorporador somente poderia negociar as unidades imobiliárias após o registro do memorial de incorporação, ficando sujeito à multa no caso descumprimento; ***(ii)*** artigos 47, 51, inc. I e IV, e §1º, do Código de Defesa do Consumidor, ao argumento de que o contrato teria cláusulas ambíguas e abusivas, que deveriam ser declaradas nulas,

a fim de reconhecer o atraso na entrega do imóvel e a consequente indenização. Aduziu, ainda, haver dissídio jurisprudencial em seu favor, em relação à multa pela falta de registro.

Em juízo prévio de admissibilidade, a Corte de origem negou seguimento ao apelo nobre por aplicação da Súmula 7/STJ.

Inconformado, interpôs o presente agravo (art. 1.042 do CPC/15), cuja minuta está acostada às fls. 710-715 e-STJ, por meio do qual pretende ver admitido o recurso especial.

Contraminuta às fls. 724-736 e-STJ.

É o relatório

Decide-se.

A pretensão recursal deve prosperar parcialmente.

1. De início, o insurgente sustenta que a empresa recorrida comercializou unidades imobiliárias antes de proceder ao registro do memorial de incorporação no cartório de registro de imóveis, ficando sujeita ao pagamento de multa de 50% prevista no §5º do art. 35 da Lei nº 4.591/64. Aduz, ainda, a existência de dissídio jurisprudencial neste ponto.

A Corte de origem assim decidiu a controvérsia (fls. 657-658 e-STJ):

> Também sem razão o Apelante ao pretender a reforma da sentença para ver aplicada a multa prevista no art. 35, §5°, da Lei n° 4.591/64, isto em razão da suposta alienação de unidade habitacional sem prévio registro da incorporação imobiliária.
>
> O supracitado dispositivo assim prevê:
>
> > "Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autónomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:
> >
> > (...) i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
> >
> > j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
> >
> > (..-) Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea "i", do art. 32.
> >
> > ( ) § 4° Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1° do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta -proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.
> >
> > § 5° Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição (Lei n° 4.591/64).".
>
> Da leitura dos dispositivos acima transcritos, forçoso concluir que <u>não há que se falar em incidência da citada multa quando tiver por fato gerador a ausência do "prévio registro da incorporação imobiliária"</u>.
>
> Esta somente tem lugar quando descumprido, pelo incorporador, a "obrigação

> da outorga dos contratos relativos à fração ideal de terreno, de acordo com discriminação constante da alínea "i", do art. 32".
> Ora, a norma não pode sofrer interpretação extensiva para abarcar causa de pedir que não está especificada. [grifou-se]

Todavia, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a multa é aplicável quando o incorporador deixar de registrar qualquer dos documentos previstos no artigo 32 da Lei nº 4.591/64. Veja-se os precedentes:

> AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS. NECESSIDADE DE REGISTRO DE DOCUMENTOS. ARTIGO 32 DA LEI N. 4.591/1964. DESCUMPRIMENTO. APLICAÇÃO DE MULTA.
> 1. O incorporador só se acha habilitado a negociar unidades autônomas do empreendimento imobiliário quando registrados, no Cartório de Registro Imobiliário competente, os documentos previstos no artigo 32 da Lei n. 4.591/1964. Descumprida a exigência legal, impõe-se a aplicação da multa do art. 35, § 5º, da mesma lei. Precedentes.
> 2. Agravo regimental provido em parte para dar parcial provimento ao recurso especial.
> (AgRg no REsp 334.838/AM, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 18/05/2010, DJe 27/05/2010)
>
> Execução. Fraude de execução. Multa do art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64. Precedentes da Corte.
> 1. Provado que houve o remembramento da área antes mesmo da citação para a execução, embora feito o registro posteriormente, não há falar em fraude de execução.
> 2. Na linha de precedentes da Corte, o "incorporador só se acha habilitado a negociar unidades autônomas uma vez registrados os documentos previstos no art. 32 da Lei n° 4.591/64, sendo suscetível de sofrer a multa do art. 35, § 5°, no caso de violação".
> 3. Recurso especial conhecido e provido, em parte.
> (REsp 325.876/PB, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/04/2002, DJ 20/05/2002)

Em recentes decisões, reafirmou-se, inclusive, que a simples ausência de registro no momento da venda, independentemente de qualquer outra condição, é suficiente para fazer incidir a multa em comento. Neste sentido: **AREsp 1194270/MG**, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 06/12/2017; **REsp 1440799/DF**, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJe 22/06/2016.

Assim, o fundamento utilizado pela Corte de origem para considerar inaplicável a multa ao caso deve ser afastado.

Todavia, necessário o retorno dos autos à instância ordinária para que aprecie os demais fundamentos apresentados pelas partes acerca desta matéria.

Assim, imperioso o provimento parcial do recurso especial, para cassar em parte o acórdão, e determinar que o Tribunal de origem proceda a novo julgamento do feito, à luz da jurisprudência desta Corte.

2. Já no que tange à tese de violação aos artigos 47, 51, inc. I e IV, e §1º, do Código de Defesa do Consumidor, o insurgente busca o reconhecimento do atraso na

entrega do imóvel e a condenação da recorrida pelos lucros cessantes - decorrentes das despesas com aluguel no período.

Sustenta, em síntese, a abusividade da cláusula que permitia a retenção do imóvel pela vendedora/recorrida até que o comprador/recorrente obtivese o financiamento bancário, bem como o atraso da recorrida em obter o habite-se.

A Corte de origem assim asseverou no ponto (fls. 653-657 e-STJ):

> Cinge-se a controvérsia recursal em apurar a responsabilidade das Construtoras Rés pelo atraso na entrega da unidade imobiliária adquirida pelo Autor.
> Inicialmente, ressalte-se que a relação jurídica havida entre os litigantes acomoda a incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor. Logo, a responsabilidade do fornecedor é objetiva. Vale dizer, o fornecedor do produto e de serviços somente se eximirá da responsabilidade se provar a inexistência do defeito ou da falha na prestação do serviço ou a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.
> Da análise dos autos extrai-se que as partes firmaram instrumento particular de promessa de compra e venda tendo como objeto o apartamento 503 (bloco 03) e respectiva fração ideal de terreno, situado na Av. Tancredo Neves, 3230, bairro Paquetá, Belo Horizonte/MG, pelo preço total de R$164.980,20.
> Conforme o contrato, cuja cópia foi acostada nas fls. 31/43, o prazo para a entrega do respectivo imóvel estava prevista para 30/10/2012, admitida uma carência de 180 dias úteis, que permitiria a entrega da unidade até abril de 2013, conforme cláusula 7ª.
> Neste momento, importa salientar que, reiteradamente, nossos pretórios têm considerando que tal cláusula - relativa ao prazo de tolerância - é perfeitamente válida e não indica qualquer abusividade, uma vez que não se pode prever, de plano, geralmente com anos de antecedência, a data exata da entrega de um empreendimento a ser integralmente construído.
> [...]
> A partir daí, forçoso concluir que não houve atraso na conclusão das obras, porquanto a certidão de baixa de construção foi expedida em 21/03/2013 (fl. 260), respeitando o disposto no contrato.
> Contudo, no que se refere à retenção do imóvel por parte da construtora, importante observar as seguintes disposições contratuais:
>> "Cláusula sexta - da entrega da unidade e outorga da escritura
>> 6.1 A entrega da unidade pronta será efetuada desde que preenchidas as seguintes condições:
>> a) Liquidação de todo o preço através de recursos próprios e/ou através de crédito por agente financeiro em favor da VENDEDORA;
>> 6) e outorga de escritura pública em favor do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e respectivo registro do imóvel no cartório competente.
>> E .1 6.3 A VENDEDORA exercerá o direito de retenção da unidade autónoma, enquanto o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não tiver(em) outorgado a escritura pública e liquidado as obrigações de pagamento previstas neste contrato, através de recursos próprios ou financiamento bancário, conforme previsto no item 6.1 deste contrato, devendo tais valores ser efetivamente compensados em favor da VENDEDORA."

> Sobre a obrigação de providenciar a documentação necessária à obtenção do financiamento, o contrato foi assim redigido:
>
> > "Cláusula terceira - Do financiamento Imobiliário 3.1 caso o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) pretenda(m) liquidar a parcela final do preço deste contrato mediante financiamento concedido por agente do sistema brasileiro de poupança e empréstimo ou com recursos de FGTS ou carta de consórcio imobiliário, fica expressamente ajustado que será de exclusiva responsabilidade do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) o preenchimento de condições exigidas à época pelo financiador para concessão de empréstimo imobiliário e custeio dos custos, despesas e diligências relacionadas com a documentação exigida, devendo o referido financiamento ser obtido até a data de vencimento da referida parcela.
> >
> > I Parágrafo 5° - No caso de o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) pleitear(em) financiamento imobiliário junto a agente financeiro caberá à VENDEDORA tão somente, apresentar a documentação relativa à sua pessoa e ao imóvel, incluída a averbação da certidão de baixa de construção expedida pelo Município, e da certidão negativa de débitos relativa às obras, expedida pelo INSS - Instituto Nacional de Seguridade Social. A apresentação dessa documentação não implicará responsabilidade da VENDEDORA na obtenção do financiamento, não implicando renúncia ou novação de crédito".
>
> A ilação que se extrai, portanto, é que a obtenção do financiamento é de responsabilidade do consumidor, o qual, no caso dos autos, somente foi efetivado em 20/08/2013, não tendo sido por ele aduzido qualquer fato ou circunstância que o tivesse impedido de contratar o financiamento tão logo foi concluída a obra.
>
> Na verdade, na inicial, na impugnação à contestação a parte não enfrenta a tese de defesa relativa à retenção por ausência de pagamento da parcela final ou a matéria afeta à falta de documentos para o financiamento, tampouco questiona a cláusula que condiciona a entrega do imóvel à contratação de financiamento. Limita-se, tão somente, a sustentar que não houve observância do prazo contratual para entrega do empreendimento.
>
> Abordar tais questões neste momento configura inovação recursal.
>
> Não há, portanto, razões plausíveis que autorizem a reforma da sentença quanto ao tema, porquanto agiram as Construtoras Rés regularmente, observados os limites do seu direito de retenção, liberando o imóvel após o pagamento da parcela final.
>
> Logo, improcedentes os pedidos de indenização por danos moral e material relativo ao atraso na entrega do imóvel. [grifou-se]

De início, imperioso ressaltar que a cláusula que prevê prazo de tolerância na entrega não é, por si só, abusiva. Neste sentido:

> RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO DA OBRA. ENTREGA APÓS O PRAZO ESTIMADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. PREVISÃO LEGAL. PECULIARIDADES DA CONSTRUÇÃO CIVIL. ATENUAÇÃO DE RISCOS. BENEFÍCIO AOS CONTRATANTES.
>
> CDC. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. OBSERVÂNCIA DO DEVER DE

INFORMAR. PRAZO DE PRORROGAÇÃO. RAZOABILIDADE.

1. Cinge-se a controvérsia a saber se é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, a qual permite a prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra.

2. A compra de um imóvel "na planta" com prazo e preço certos possibilita ao adquirente planejar sua vida econômica e social, pois é sabido de antemão quando haverá a entrega das chaves, devendo ser observado, portanto, pelo incorporador e pelo construtor, com a maior fidelidade possível, o cronograma de execução da obra, sob pena de indenizarem os prejuízos causados ao adquirente ou ao compromissário pela não conclusão da edificação ou pelo retardo injustificado na conclusão da obra (arts. 43, II, da Lei nº 4.591/1964 e 927 do Código Civil).

3. No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a cláusula de tolerância.

4. Aos contratos de incorporação imobiliária, embora regidos pelos princípios e normas que lhes são próprios (Lei nº 4.591/1964), também se aplica subsidiariamente a legislação consumerista sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família. 5. Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratempos.

6. A cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis.

7. Deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 12 da Lei nº 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC).

8. Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias, o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação.

> 9. Recurso especial não provido.
> (REsp 1582318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017)

Ademais, como visto acima, diante do conteúdo fático-probatório constante dos autos, o órgão julgador afirmou que não houve atraso na entrega do imóvel. Ainda, a partir das cláusulas do contrato firmado entre as partes, concluiu que a retenção do imóvel se deu em razão do atraso na obtenção do financiamento bancário, e que inexistiria nos autos oportuna imputação à recorrida de responsabilidade por este atraso.

Derruir as conclusões a que chegou o Tribunal de origem e acolher a pretensão recursal ensejaria o necessário revolvimento das provas constantes dos autos e interpretação das cláusulas contratuais, providências vedadas em sede de recurso especial, ante o óbice estabelecido pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Neste sentido, vejam-se os precedentes desta Corte:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ANÁLISE DO MÉRITO DO APELO EXTREMO POR PARTE DO TRIBUNAL DE ORIGEM. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 123/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA. INEXISTÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. DANOS MATERIAIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS CUJA INTERPRETAÇÃO SEJA DIVERGENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284 DO STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> [...]
> 2. A revisão das conclusões estaduais - acerca da não caracterização de caso fortuito ou força maior que justificassem a exclusão da responsabilidade da recorrente no atraso da entrega do imóvel objeto da demanda e suas consequências - demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências inviáveis na via estreita do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7/STJ.
> [...]
> 6. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp 1261617/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/06/2018, DJe 27/06/2018)
>
> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DAS DEMANDADAS.
> [...]
> 2. O Tribunal a quo, com base no conjunto fático e probatório carreado aos autos, concluiu que: i) as demandadas descumpriram as cláusulas contratuais; ii) foram culpadas pelo atraso na entrega do imóvel; iii) estão

presentes os elementos caracterizadores da responsabilidade civil e do dever de indenizar. A alteração de tais conclusões demanda a incursão nas questões de fato e de prova dos autos, além de interpretação de cláusulas do contrato, providências inadmissíveis por esta via especial. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ. Precedentes.
3. 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. 3.1. 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.
3.2. 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.
4. Agravo interno desprovido.
(AgInt no REsp 1717691/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe 30/05/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE E DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.
1. A alteração do entendimento adotado pela Corte de origem, que concluiu pela ausência de abusividade de cláusula contratual que previa tolerância de 180 dias úteis de atraso na entrega da obra, demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providências vedadas na via estreita do recurso especial, conforme o óbice previsto nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula deste Tribunal Superior.
2. O não conhecimento do recurso especial pela alínea a do permissivo constitucional, diante da incidência da Súmula n. 7 do STJ, prejudica o exame do dissídio jurisprudencial. 3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.
4. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 671.215/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/05/2017, DJe 01/06/2017)

AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DECLARATÓRIOS EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL E MATERIAL. AFASTAMENTO NA ORIGEM. DILAÇÃO DO PRAZO PERMITIDA. CLÁUSULA CONTRATUAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.
1.Inviável a análise do recurso quando dependente de reexame de matéria fática da lide, inclusive o contrato celebrado entre as partes (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt nos EDcl no AREsp 626.895/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL

GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 02/02/2017)

Ressalta-se, ainda, que a Corte de origem não conheceu das teses de abusividade da cláusula de retenção do imóvel e de atraso na obtenção do habite-se, e tais questões não foram, sequer, objeto de embargos declaratórios. Deste modo, resta inviável conhecer o recurso especial nestes pontos, uma vez ausente o requisito do prequestionamento, conforme óbice da Súmula 282/STF.

3. Do exposto, com amparo no artigo 932 do CPC/15 c/c a súmula 568/STJ, **conhece-se do agravo** e, de plano, **dá-se parcial provimento ao recurso especial**, para cassar em parte o acórdão, em relação à multa prevista na §5º do art. 35 da Lei nº 4.591/64 e determinar que o Tribunal de origem proceda a novo julgamento do feito, à luz da jurisprudência desta Corte.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 13 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator