



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.533.672 - RJ (2015/0036050-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO DIZ ZVEITER E OUTRO(S)
BRUNO CESAR ALVES PINTO E OUTRO(S)
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
RICARDO DINIZ DE ANDRADE E OUTRO(S)
EDMO RODRIGUES ARAUJO E OUTRO(S)
AGRAVADO : TUNIARA DOS SANTOS GONCALVES
ADVOGADOS : MARCIO BARROS
DANIELLE MARQUES VARGAS E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. (1) RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/1973. (2) DA ALEGADA OCORRÊNCIA DE FORÇA MAIOR E DA NÃO COMPROVAÇÃO DO DANO MORAL E DOS LUCROS CESSANTES (ARTS. 186, 393, 402 E 927 DO CC/02). TRIBUNAL LOCAL QUE DIRIMIU A CONTROVÉRSIA COM BASE NOS FATOS DA CAUSA E NA ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. (3) PLEITO DE REDUÇÃO DO QUANTUM REPARATÓRIO. VALOR QUE NÃO SE MOSTRA EXORBITANTE. REFORMA. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

2. O Tribunal local, soberano na análise do conteúdo fático-probatório dos autos, afastou a ocorrência de força maior, apta a justificar o atraso na entrega do imóvel objeto da presente lide, reconhecendo a existência de dano moral indenizável e dos lucros cessantes. A reforma de tal entendimento esbarra no óbice contido nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ. Precedentes.

3. O valor da indenização fixado pelo Tribunal *a quo* a título de danos morais, em razão de injustificado atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não destoia dos aceitos por esta Corte para casos semelhantes, devendo ser mantido conforme fixado, porquanto atende ao caráter pedagógico da medida, sem, contudo, ensejar o enriquecimento ilícito da parte.

4. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha (Presidente), Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 24 de maio de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.533.672 - RJ (2015/0036050-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO DIZ ZVEITER E OUTRO(S)
BRUNO CESAR ALVES PINTO E OUTRO(S)
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
RICARDO DINIZ DE ANDRADE E OUTRO(S)
EDMO RODRIGUES ARAUJO E OUTRO(S)
AGRAVADO : TUNIARA DOS SANTOS GONCALVES
ADVOGADOS : MARCIO BARROS
DANIELLE MARQUES VARGAS E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O presente recurso decorre de ação de obrigação de fazer, c/c indenização por danos morais ajuizada por TUNIARA DOS SANTOS GONCALVES contra CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., em razão do não cumprimento do prazo estabelecido para entrega de unidade imobiliária adquirida pela autora.

A sentença julgou procedentes os pedidos formulados, condenando a ré **1)** ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigida monetariamente a partir da sua fixação e juros de mora a partir da citação; e, **2)** ao pagamento de valor mensal correspondente a 1% do valor atualizado do imóvel R\$ 93.666,41 (noventa e três mil seiscientos e sessenta e seis reais e quarenta e um centavos) a cada mês, referente ao período de atraso na entrega do imóvel, a partir de maio/2012.

Interposta apelação, o relator, monocraticamente, deu-lhe parcial provimento a fim de alterar o termo inicial do pagamento do valor mensal, sendo a decisão mantida pela Corte fluminense, em acórdão assim ementado:

AGRAVO INTERNO. APELAÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL POR CERCA DE 08 (OITO) MESES E MEIO. SENTENÇA QUE CONDENOU AO PAGAMENTO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) E LUCROS CESSANTES NO MONTANTE DE 1% DO VALOR DO IMÓVEL POR MÊS DE ATRASO. PRECEDENTES DO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DE JUSTIÇA E DESTE TRIBUNAL. EXISTÊNCIA DE PREJUÍZO. POSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO NO PERÍODO DE MORA. FORTUITO INTERNO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. SÚMULA 94 DO TJERJ. LUCROS CESSANTES QUE SÃO DEVIDOS DESDE O TÉRMINO DO PRAZO DE 180 DIAS PREVISTO NO CONTRATO E A EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL. EXISTÊNCIA DE DANO MORAL A SER COMPENSADO. VALOR FIXADO A TÍTULO DE DANO MORAL EM PATAMAR QUE ATENDEU OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE, SEM CONSTITUIR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. MANUTENÇÃO. DANO MORAL EM DECORRÊNCIA DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. ACERTO NA DIVISÃO DOS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA NA FORMA COMO ESTABELECIDADA. CONHECIMENTO E PROVIMENTO PARCIAL DA APELAÇÃO DA PARTE RÉ PARA QUE SEJA MODIFICADO O INÍCIO DA CONTAGEM DOS LUCROS CESSANTES, MANTENDO-SE, NO MAIS, A SENTENÇA PELOS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS, COM EXCEÇÃO DO MARCO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS, QUE DEVE SER FIXADO A CONTAR DA CITAÇÃO, NA FORMA DO ART. 405, DO CÓDIGO CIVIL, TENDO EM VISTA TRATAR-SE DE RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. SÚMULA 161, DESTE TRIBUNAL. REEXAMINADA A QUESTÃO, ESTE ÓRGÃO VERIFICOU QUE NÃO HÁ QUALQUER MODIFICAÇÃO A SER FEITA NO JULGADO. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO (e-STJ, fls. 217/218).

Embargos de declaração rejeitados (e-STJ, fls. 242/247).

No apelo especial, interposto com fundamento no art. 195, III, a, da Constituição Federal, a CYRELA CUZCO apontou violação dos arts. 535, I e II, do CPC, 186, 393, 402, 927 e 944 do Código Civil. Sustentou, em síntese **1)** omissão e falta de fundamentação no acórdão recorrido; **2)** inexistência de responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel em razão exclusiva de caso fortuito; **3)** ser descabida a indenização por danos emergentes (aluguéis), uma vez que não comprovados.

Insurgiu, ao final, quanto ao valor dos danos morais, considerando-o exorbitante.

Em decisão monocrática proferida às e-STJ, fls. 339/348, negou-se seguimento recurso especial, nos termos da decisão a seguir ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA EM VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTS. 186, 393, 402 E 927 DO CC/02. FORÇA MAIOR NÃO COMPROVADA. DANOS MATERIAIS E MORAIS DEVIDOS. REFORMA DO JULGADO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. PLEITO DE REDUÇÃO DO *QUANTUM* REPARATÓRIO. QUANTIA QUE NÃO SE MOSTRA EXORBITANTE. REFORMA. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7/STJ. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO (fl. 339).

No presente agravo regimental, a insurgente afirma que seu recurso merece ser provido, tendo em vista os seguintes argumentos **1)** a existência de caso fortuito, que exime a obrigação de ressarcir pelo atraso na entrega do imóvel; **2)** o aquecimento do mercado imobiliários, que diminui a mão de obra especializada; **3)** a impossibilidade de pagamento de danos morais pelo simples inadimplemento contratual; e, **4)** a necessidade de redução da verba reparatória, considerada exorbitante.

Impugnação não apresentada (e-STJ, fl. 362).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.533.672 - RJ (2015/0036050-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO DIZ ZVEITER E OUTRO(S)
BRUNO CESAR ALVES PINTO E OUTRO(S)
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
RICARDO DINIZ DE ANDRADE E OUTRO(S)
EDMO RODRIGUES ARAUJO E OUTRO(S)
AGRAVADO : TUNIARA DOS SANTOS GONCALVES
ADVOGADOS : MARCIO BARROS
DANIELLE MARQUES VARGAS E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. (1) RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/1973. (2) DA ALEGADA OCORRÊNCIA DE FORÇA MAIOR E DA NÃO COMPROVAÇÃO DO DANO MORAL E DOS LUCROS CESSANTES (ARTS. 186, 393, 402 E 927 DO CC/02). TRIBUNAL LOCAL QUE DIRIMIU A CONTROVÉRSIA COM BASE NOS FATOS DA CAUSA E NA ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. (3) PLEITO DE REDUÇÃO DO QUANTUM REPARATÓRIO. VALOR QUE NÃO SE MOSTRA EXORBITANTE. REFORMA. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

2. O Tribunal local, soberano na análise do conteúdo fático-probatório dos autos, afastou a ocorrência de força maior, apta a justificar o atraso na entrega do imóvel objeto da presente lide, reconhecendo a existência de dano moral indenizável e dos lucros cessantes. A reforma de tal entendimento esbarra no óbice contido nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ. Precedentes.

3. O valor da indenização fixado pelo Tribunal *a quo* a título de danos morais, em razão de injustificado atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não destoia dos aceitos por esta Corte para casos semelhantes, devendo ser mantido conforme fixado, porquanto atende ao caráter pedagógico da medida, sem, contudo, ensejar o enriquecimento ilícito da parte.

4. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.533.672 - RJ (2015/0036050-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO DIZ ZVEITER E OUTRO(S)
BRUNO CESAR ALVES PINTO E OUTRO(S)
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
RICARDO DINIZ DE ANDRADE E OUTRO(S)
EDMO RODRIGUES ARAUJO E OUTRO(S)
AGRAVADO : TUNIARA DOS SANTOS GONCALVES
ADVOGADOS : MARCIO BARROS
DANIELLE MARQUES VARGAS E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Conforme relatado, o presente recurso decorre de ação de obrigação de fazer, c/c indenização por danos morais ajuizada por TUNIARA DOS SANTOS GONCALVES contra CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., em razão do não cumprimento do prazo estabelecido para entrega de unidade imobiliária adquirida pela autora, sendo os pedidos julgados procedentes.

(1) Da inaplicabilidade do NCPC ao presente caso

Inicialmente, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

(2) Da alegada ocorrência de força maior e da comprovação do dano moral e dos lucros cessantes

No que tange à apontada ofensa ao art. 393 do Código Civil, sob a alegação de ter a recorrente comprovado em sua defesa a ocorrência de força maior, apta a justificar o atraso na entrega do imóvel objeto da presente lide e, ainda, afronta aos arts. 186, 402 e 927 do Código Civil, o Tribunal *a quo*, soberano na apreciação do acervo fático



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e probatório dos autos, destacou o seguinte:

Por sua vez, há que se frisar os lucros cessantes são devidos na forma como fixados na sentença, uma vez que houve falha na prestação do serviço, conforme art. 14, do CDC, não havendo que se falar em qualquer violação ao art. 402, do Código Civil, pois o juízo a quo decidiu na linha dos precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça, corroborado pela posição do STJ.

Nesta senda, a Corte Especial entende que há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, consoante decidido no AgRg no REsp 735353/RJ, Rel. Ministro Castro Filho, 3ª Turma, julgado em 15/09/2005, DJ 10/10/2005.

Por derradeiro, no que tange ao valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), fixado a título de compensação por dano moral, não há qualquer reparo a ser feito, uma vez que tal verba se encontra consentânea com os precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça e o teor dos artigos 186 e 927 do Código Civil, não havendo que se falar em ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, nem tampouco em enriquecimento sem causa, eis que não se encontra exorbitante ou irrisório.

Não merece provimento o agravo.

A decisão recorrida foi proferida nos seguintes termos:

“O recurso é tempestivo e encontram-se presentes os demais requisitos de admissibilidade recursal, sobretudo o preparo.

Cabe frisar que a relação jurídica se enquadra no conceito de relação de consumo regulada pela lei 8078/90, norma de ordem pública que tem por objetivo a proteção e a defesa do consumidor, que é a parte hipossuficiente e vulnerável, via de regra, na relação contratual.

O caso concreto discutido aqui já foi amplamente debatido nas Câmaras Cíveis e nos Tribunais Superiores, razão por que, nos termos do art. 557, do Código de Processo Civil, permite seja decidido monocraticamente.

Assiste razão parcial à parte Ré.

No mérito, deve-se destacar que se houve violação ao contrato, essa violação se deu por parte da apelante, que não adimpliu com seus deveres anexos, decorrentes da boa-fé objetiva, sendo sabido também que os contratos possuem eficácia pós-contratual, que exigem das partes comportamentos pautados na lealdade e confiança.

A hipótese sob exame configura fortuito interno, ou seja, fato inerente ao exercício da atividade desenvolvida pela parte Ré, que não tem o condão de afastar a sua responsabilidade.

É o que preceitua o enunciado de súmula n.º 94 do TJ/RJ, a saber: “cuidando-se de fortuito interno, o fato de terceiro não exclui o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dever do fornecedor de indenizar”.

Neste sentido também é o teor do enunciado jurídico n.º 442, do conselho da justiça federal, senão vejamos:

“o caso fortuito e a força maior somente serão considerados como excludentes da responsabilidade civil quando o fato gerador do dano não for conexo à atividade desenvolvida”.

Em consequência, não há que se falar em exclusão da responsabilidade da parte Ré, sendo sua obrigação indenizar a parte Autora, tendo em vista o atraso na entrega do imóvel por cerca de 08 (oito) meses e meio.

Com efeito, na hipótese dos autos, deve a parte Ré ser considerada como a única responsável pela inexecução do contrato, vez que não apresentou qualquer justificativa plausível para deixar de entregar o imóvel no prazo avençado.

Dessa forma, constata-se que o Autor comprovou os fatos alegados na inicial, deixando a parte Ré de fazer prova quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do Autor, ônus que lhe cabia nos termos do artigo 333, II, do CPC.

Vislumbra-se claramente a falha na prestação do serviço, sendo que no caso em apreço aplica-se a Responsabilidade Objetiva, consoante o art. 14, caput, e § 1º, do CDC, que consagra a Teoria do Risco do Empreendimento, segundo a qual todos aqueles que se dispõem a exercer alguma atividade no campo de fornecimento de bens e serviços têm o dever de responder pelos fatos e vícios resultantes da atividade, independentemente de culpa.

Nesse particular, vale transcrever a lição do Eminentíssimo Desembargador Sérgio Cavalieri Filho:

“... todo aquele que se disponha a exercer alguma atividade no mercado de consumo tem o dever de responder pelos eventuais vícios ou defeitos dos bens e serviços fornecidos, independentemente de culpa. este dever é imanente ao dever de obediência às normas técnicas e de segurança, bem como aos critérios de lealdade, quer perante os bens e serviços ofertados, quer perante os destinatários dessas ofertas. a responsabilidade decorre do simples fato de dispor-se alguém a realizar atividade de produzir, estocar, distribuir e comercializar produtos ou executar determinados serviços. o fornecedor passa a ser o garante dos produtos e serviços que oferece no mercado de consumo, respondendo pela qualidade e segurança dos mesmos.”

Fixada a responsabilidade da Empresa Ré, é possível aferir que esta impugna o não reconhecimento de validade pelo Magistrado a quo da Cláusula de prorrogação de entrega por mais 180 (cento e oitenta dias) além do prazo.

Não merece guarida tal pleito, pois a sentença caminha em sentido diametralmente oposto, pois reconhece a validade da referida cláusula e enfrenta a questão partindo dessa premissa.

Quanto a pedido de lucros cessantes, o Juízo sentenciante enfrentou bem a questão, entendendo serem estes devidos, o que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ocorre independente da destinação como moradia ou para fins de locação, não havendo que se falar em ofensa ao art. 402, do Código Civil.

[...]

Assim, não há qualquer reparo em relação à condenação por lucros cessantes, os quais são devidos, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Por sua vez, o atraso na entrega do imóvel é fato incontroverso, inclusive reconhecido pela parte Ré em suas razões recursais. A parte Ré se comprometeu a entregar o mesmo em novembro de 2011, havendo prazo de prorrogação por mais 180 (cento e oitenta) dias, razão pela qual expirou referido prazo legal em maio de 2012.

Portanto, excluindo-se o mês de novembro, mês previsto para a entrega do imóvel, cujo termo final seria 30/11/2011 e, agregando o prazo de 180 (cento e oitenta e dias), pode-se constatar que a mora iniciou-se em junho de 2012.

Assim, a sentença deve ser reformada para que o pagamento do valor mensal correspondente a 1% (um por cento) do valor atualizado do imóvel tenha como marco inicial o mês de junho de 2012, mantendo, no mais, este capítulo da sentença.

Entretanto, é incontestável que o atraso na entrega do imóvel não pode ser tratado como mero inadimplemento contratual, na forma da Súmula nº 75 deste Egrégio Tribunal, sendo patente a ofensa aos direitos da personalidade.

A parte Autora adquiriu o bem para lhe dar a destinação que lhe aprouvesse, seja para moradia ou para alugar, dispondo de parcela de seu patrimônio para a aquisição do referido imóvel, criando uma expectativa de fruição do bem a partir de certa data, livremente pactuada.

Evidentemente, o aborrecimento ultrapassa o transtorno cotidiano e atinge a dignidade do consumidor, uma vez que a perda da legítima expectativa agride o princípio da confiança e gera o dever de reparar os danos patrimoniais e morais causados, nos termos do artigo 6º, VI, do CDC.

Não se trata de simples descumprimento de contrato, mas sim de conduta abusiva, violadora dos ditames consumeristas, passível de repreensão pelo Poder Judiciário.

Assim, impõe-se a condenação da agravada ao pagamento de indenização por dano moral, sendo certo que essa modalidade de dano independe de prova, já que é in re ipsa (e-STJ, fls. 222/228).

Assim, a inversão do decidido, como propugnado, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, bem como a análise do contrato de compra e venda, o que encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte:

A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

Nesse sentido, destacam-se precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. INDENIZAÇÃO. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. DANO MORAL. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Não há que se falar em violação do art. 535, do Código de Processo Civil, pois o tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes.

2. Para afastar as conclusões do aresto estadual acerca do dever da Construtora indenizar os danos morais e materiais ao recorrido, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

[...]

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 546.906/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 16/9/2014).

AGRAVO REGIMENTAL - RESPONSABILIDADE CIVIL - DANO MORAL - COMPROVAÇÃO - SÚMULA 7/STJ - QUANTUM INDENIZATÓRIO - INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

1.- Os argumentos utilizados para fundamentar a pretensa violação legal somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o reexame das provas, não cabendo a esta Corte, a fim de alcançar conclusão diversa da estampada no Acórdão recorrido, reavaliar o conjunto probatório. Dessa forma, a convicção a que chegou o Acórdão decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz da Súmula 7 desta Corte.

[...].

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp 516.177/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, DJe 1º/9/2014).

Ademais, esta Corte firmou posicionamento de que o atraso na entrega do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imóvel objeto do compromisso de compra e venda, acarreta, além de dano emergente, lucros cessantes.

Nesse sentido, vejamos precedentes:

COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1.202.506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, julgado em 7/2/2012, DJe 24/2/2012).

PROCESSUAL. ACÓRDÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. INTERPOSIÇÃO. AGRAVO INTERNO. APRECIÇÃO. COLEGIADO. PREJUÍZO. AUSÊNCIA. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUITAÇÃO PARCIAL. PROPORCIONALIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INEXISTÊNCIA.

I - A competência para julgar embargos de declaração opostos a acórdão é do colegiado que o proferiu. Contudo, se, por meio do agravo interno, a impugnação acabou sendo apreciada pelo órgão competente, não ocorre prejuízo à parte, razão pela qual não se declara a existência de nulidade. Precedentes.

II - A arguição de afronta ao artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, deve indicar os pontos considerados omissos e contraditórios, não sendo suficiente a alegação genérica, sob pena de aplicação do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

III - Conforme entendimento desta Corte, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Não há falar, pois, em enriquecimento sem causa.

Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(REsp 808.446/RJ, Rel. Min. Castro Filho, Terceira Turma, DJ 23/10/2006).

(3) Do pleito de redução do valor indenizatório

Quanto ao tema, a Corte local, após bem aquilatar as circunstâncias fáticas da causa, e adotando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, houve por bem manter a sentença que fixou o *quantum* em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Desse modo, para se adotar conclusão diversa da que chegou o eg. Tribunal *a quo*, seria inevitável o reexame das provas, tudo a fazer incidir ao caso a Súmula nº 7 desta Corte.

A propósito, destacamos:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INSCRIÇÃO INDEVIDA EM ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. QUANTIA FIXADA QUE NÃO SE REVELA EXORBITANTE. REDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. PRECEDENTES. AGRAVO IMPROVIDO.

1. É possível a intervenção desta Corte para reduzir ou aumentar o valor indenizatório por dano moral apenas nos casos em que o quantum arbitrado pelo Tribunal de origem se mostrar irrisório ou exorbitante, situação que não se faz presente no caso concreto. Incidência da Súmula n. 7 do STJ. Precedentes.

2. Agravo regimental improvido

(AgRg no ARESp 575.263/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 5/3/2015).

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL. [...]. ALTERAÇÃO DO VALOR DOS DANOS MORAIS. ALEGAÇÃO DE VALOR EXAGERADO. REEXAME DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Superior Tribunal de Justiça, a revisão de indenização por danos morais só é possível em recurso especial quando o valor fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo, de modo a afrontar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Ausentes tais hipóteses, incide a Súmula 7 do STJ, a impedir o conhecimento do recurso.

2. No presente caso, não se vislumbra nenhuma excepcionalidade que seria capaz de ensejar a redução pelo STJ do valor da indenização por danos morais arbitrado nas instâncias ordinárias.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no ARESp 529.999/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 25/9/2014).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. DANO MORAL. IPTU. EXECUÇÃO FISCAL. DÍVIDA ATIVA. COBRANÇA DIRIGIDA À PESSOA ERRADA. CONSTRANGIMENTO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. RAZOABILIDADE.

1. É devida a indenização por dano moral quando a persecução estatal ultrapassa o mero dissabor, obrigando o indivíduo que não é parte legítima na ação a se defender reiteradamente, em diversas instâncias judiciais, como no caso vertente.

2. A pretensão do agravante de rever a condenação demanda incursão no conjunto fático-probatório da demanda, seara na qual o Tribunal a quo é soberano. Incidência da Súmula 7/STJ.

3. Referente ao quantum indenizatório, somente é cabível a intervenção desta Corte quando se mostra irrisório ou exorbitante, hipóteses que não foram demonstradas na presente demanda. Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp 426.631/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, Segunda Turma, julgado 6/2/2014, DJe 17/2/2014).

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0036050-0

AgRg no
REsp 1.533.672 / RJ

Números Origem: 000228911 00022891120138190206 00100104016640171 0101813194309 01726041635
100104016640171 101813194309 1726041635 201524550425 228911
22891120138190206 54401 6030494155036

PAUTA: 24/05/2016

JULGADO: 24/05/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO DIZ ZVEITER E OUTRO(S)
BRUNO CESAR ALVES PINTO E OUTRO(S)
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
RICARDO DINIZ DE ANDRADE E OUTRO(S)
EDMO RODRIGUES ARAUJO E OUTRO(S)
RECORRIDO : TUNIARA DOS SANTOS GONCALVES
ADVOGADOS : MARCIO BARROS
DANIELLE MARQUES VARGAS E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Moral

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO DIZ ZVEITER E OUTRO(S)
BRUNO CESAR ALVES PINTO E OUTRO(S)
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
RICARDO DINIZ DE ANDRADE E OUTRO(S)
EDMO RODRIGUES ARAUJO E OUTRO(S)
AGRAVADO : TUNIARA DOS SANTOS GONCALVES
ADVOGADOS : MARCIO BARROS
DANIELLE MARQUES VARGAS E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha (Presidente), Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.