



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.017.163 - SP (2016/0301152-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ECOLIFE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A
AGRAVADO : DANIELA MEIRA FERREIRA ANDREASSA
ADVOGADO : GENY GOMES LISBOA COSTA E OUTRO(S) - SP155050
ADVOGADA : KARINA PENNA NEVES - SP235026
INTERES. : ECOESFERA EMPREENDIMENTOS SUSTENTÁVEIS LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098
CARLOS ROBERTO FORNES MATEUCCI - SP088084
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA E OUTRO(S) - SP210065

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. DESNECESSIDADE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. PRECEDENTES. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. REVISÃO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. 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 teor da jurisprudência firmada nesta Corte, o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador. Precedentes.

3. Verificadas as peculiaridades do caso concreto, 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.

4. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação à incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

5. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

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, com aplicação de multa, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

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

Brasília, 04 de maio de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.017.163 - SP (2016/0301152-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ECOLIFE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A
AGRAVADO : DANIELA MEIRA FERREIRA ANDREASSA
ADVOGADO : GENY GOMES LISBOA COSTA E OUTRO(S) - SP155050
ADVOGADA : KARINA PENNA NEVES - SP235026
INTERES. : ECOESFERA EMPREENDIMENTOS SUSTENTÁVEIS LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098
CARLOS ROBERTO FORNES MATEUCCI - SP088084
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA E OUTRO(S) - SP210065

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

DANIELA MEIRA FERREIRA ANDREASSA (DANIELA) promoveu ação de indenização contra ECOLIFE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e ECOESFERA EMPREENDIMENTOS SUSTENTÁVEIS LTDA. (ECOLIFE e ECOESFERA), em virtude de atraso na entrega de unidade imobiliária, adquirido conforme contrato de promessa de compra e venda.

Em primeira instância, a ação foi julgada parcialmente procedente para condenar ECOLIFE e ECOESFERA ao pagamento de indenização por danos morais e devolução da quantia referente aos encargos contratuais recebidos (e-STJ, fls. 1.343/1.371).

Os embargos de declaração opostos por ECOLIFE e ECOESFERA foram rejeitados (e-STJ, fl. 1.468).

As apelações isoladas interpostas por DANIELA, ECOLIFE e ECOESFERA foram parcialmente providas pelo Tribunal de origem, em acórdão assim ementado:

Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das obras. Inexistência de causa eximente da responsabilidade das alienantes. Mora configurada, não disponibilizado o imóvel à promissária após o prazo estendido. Lucros cessantes consistentes na impossibilidade de fruição do bem. Indenização cabível. Fixação de aluguel mensal, devido durante o período do atraso da obra, contado do término do prazo de carência e até a efetiva entrega das chaves. Percentual de 0,8% sobre o valor atual do imóvel, conforme orientação da Câmara. Valor a se apurar em liquidação. Danos morais, na espécie, ocorridos. Indenização



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

devida, embora não no importe arbitrado. Redução. Valores pleiteados em pedido condenatório, mas posterior às contestações, que não podem ser acolhidos. Artigo 264 do CPC. Sentença parcialmente revista. Recurso da autora e das rés providos em parte (e-STJ, fls. 1.632).

Os embargos de declaração opostos por ECOLIFE e DANIELA foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.656/1.661).

Ainda inconformada ECOLIFE interpôs recurso especial, com base no art. 105, III, a e c, da CF, alegando a violação dos arts. 389, 402, 403 e 944, todos do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial.

O apelo nobre não foi admitido na origem em razão da (1) incidência das Súmulas nºs 7 e 83, ambas do STJ; e, (2) não demonstração do dissenso jurisprudencial (e-STJ, fls. 1.836 a 1.838).

Seguiu-se agravo em recurso especial interposto por ECOLIFE que foi conhecido para não conhecer do recurso especial, em decisão monocrática de minha lavra assim ementada:

*CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73**. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. DISPENSA COMPROVAÇÃO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. ARTS. 884 E 885 DO CC/02. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. TERMO FINAL. SÚMULA NºS 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO (e-STJ, fl. 1.941 - com destaque no original).*

Nas razões do presente agravo interno, ECOLIFE alegou **(1)** a não incidência da Súmula nº 83 desta Corte porque se mostra impossível a presunção de lucros cessantes; **(2)** que não existe ofensa à dignidade ou direitos da personalidade quanto à indenização a título de danos morais; e, **(3)** a fixação do valor da indenização é desproporcional.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 1.990/1.997).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.017.163 - SP (2016/0301152-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ECOLIFE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A
AGRAVADO : DANIELA MEIRA FERREIRA ANDREASSA
ADVOGADO : GENY GOMES LISBOA COSTA E OUTRO(S) - SP155050
ADVOGADA : KARINA PENNA NEVES - SP235026
INTERES. : ECOESFERA EMPREENDIMENTOS SUSTENTÁVEIS LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098
CARLOS ROBERTO FORNES MATEUCCI - SP088084
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA E OUTRO(S) - SP210065

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. DESNECESSIDADE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. PRECEDENTES. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. REVISÃO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. 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 teor da jurisprudência firmada nesta Corte, o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador. Precedentes.

3. Verificadas as peculiaridades do caso concreto, 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.

4. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação à incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5. Agravo interno não provido, com imposição de multa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.017.163 - SP (2016/0301152-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ECOLIFE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A
AGRAVADO : DANIELA MEIRA FERREIRA ANDREASSA
ADVOGADO : GENY GOMES LISBOA COSTA E OUTRO(S) - SP155050
ADVOGADA : KARINA PENNA NEVES - SP235026
INTERES. : ECOESFERA EMPREENDIMENTOS SUSTENTÁVEIS LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098
CARLOS ROBERTO FORNES MATEUCCI - SP088084
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA E OUTRO(S) - SP210065

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O recurso não merece provimento.

De plano, vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos 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.

Conforme já constou do relatório, DANIELA promoveu ação de indenização contra ECOLIFE e ECOESFERA, em virtude de atraso na entrega de unidade imobiliária, adquirido conforme contrato de promessa de compra e venda.

O Juízo de piso julgou parcialmente procedente os pedidos para condenar a ECOLIFE e a ECOESFERA ao pagamento de indenização por danos morais e de quantia referente aos encargos contratuais recebidos (e-STJ, fls. 1.343/1.371).

Os embargos de declaração opostos por ECOLIFE e ECOESFERA foram desprovidos (e-STJ, fl. 1.468).

Dessa decisão, DANIELA, ECOLIFE e ECOESFERA interpuseram recuso de apelação, ao qual o Tribunal de origem deu parcial provimento, o que acarretou



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a oposição de embargos de declaração opostos por ECOLIFE e DANIELA que foram rejeitados, por unanimidade (e-STJ, fls. 1.656/1.661).

A ECOLIFE interpôs recurso especial, que não foi admitido ensejando o manejo de agravo em recurso especial, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em decisão monocrática de minha lavra.

É contra essa decisão o inconformismo agora manejado, que não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão agravada.

A decisão recorrida consignou, de forma expressa, quanto aos lucros cessantes, que o Tribunal de origem, bem como a jurisprudência desta Corte tem orientação no sentido de que o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, incidindo a Súmula nº 83 do STJ.

Nesse sentido, os seguinte precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ. DANO MORAL. CABIMENTO E VERIFICAÇÃO DE EXISTÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO (AglInt no AREsp 879.322/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, j. em 7/3/2017, DJe 13/3/2017 - sem destaque no original)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. LUCROS CESSANTES. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. DESNECESSIDADE. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado 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 teor da jurisprudência firmada nesta corte, o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador. Precedentes.

3. Dissídio não comprovado. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

4. Agravo interno não provido

(AgInt no REsp 1.562.795/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, j. em 16/2/2017, DJe 7/3/2017)

De outra parte, em relação à comprovação da existência do dano moral em razão do atraso na entrega do imóvel e a fixação do *quantum* indenizatório, o Tribunal de origem consignou, expressamente:

No que concerne aos danos morais, evidenciado o atraso injustificado, e em atenção às peculiaridades do caso, é de rigor a imposição de indenização. Com efeito, em virtude desse atraso, a autora se viu privada da residência a que se pretendia mudar com o seu casamento. Como se demonstra pelos documentos de fls. 53/59, a autora estava com seu casamento marcado, já com folga em relação à data prometida para entrega, e teve de remarcar-lo por três vezes. Em audiência, as testemunhas ouvidas afirmaram que o casamento não foi realizado na data prevista em razão da não entrega do imóvel (fls. 1.199-A/1.200). Ademais, havida a entrega e, à evidência, a mudança não se poderia dar de imediato. Apenas é que as providências a tanto devidas acabaram retardadas justamente pela mora das rés.

[...]

Porém, mesmo assim, a indenização não pode ser de molde a, mais que compensar, representar lucro, indevido enriquecimento ao ofendido, monetarizando-se situações existenciais, assim mercantilizadas e, por isso, apequenadas, (cf. Anderson Schreiber, Novos paradigmas da responsabilidade civil, Atlas, p. 187-190).

Por isso que, atento a estes critérios, reduz-se a indenização a R\$ 15.000,00, atualizados a partir do presente julgamento (Súmula 362 do STJ), mantidos os demais consectários da sentença (e-STJ, fls. 1.638/1.639 - sem destaque no original).

Ressaltou, ainda, a decisão agravada, que o valor fixado na sentença e mantido pelo Tribunal de origem para a indenização a título de danos morais (R\$ 15.000,00 - quinze mil reais), em decorrência do atraso na entrega do imóvel, não se mostra exorbitante a justificar a excepcional intervenção desta Corte.

Ou seja, o que se denota da análise do v. acórdão do Tribunal de origem é que o dano moral foi reconhecido não só com base no mero atraso, e sim pelas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

peculiaridades do caso concreto acima expostas.

Desse modo, para se chegar à conclusão diversa da que chegou o eg. Tribunal de origem, seria inevitável o revolvimento do arcabouço fático-probatório, procedimento sabidamente inviável na instância especial por incidir a Súmula nº 7, do STJ: *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

A propósito, vejam-se os precedentes:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). **AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ. DANO MORAL. CABIMENTO E VERIFICAÇÃO DE EXISTÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.***

(AgInt no AREsp 879.322/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira turma, j. em 7/3/2017, DJe 13/3/2017 - sem destaque no original)

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO INDENIZATÓRIA. IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE PELA FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. LEGITIMIDADE PASSIVA. DANO MORAL CONFIGURADO. TRANSAÇÃO EXTRAJUDICIAL QUANTO AOS DANOS MATERIAIS. ACÓRDÃO FUNDADO EM REEXAME DE PROVAS E EM INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.***

1. Considerando que no presente caso não se discute somente a responsabilidade da imobiliária pelos defeitos estruturais do imóvel, mas também a falha na prestação do serviço sobretudo quanto ao atraso da entrega do imóvel, ao descaso no atendimento das solicitações dos demandantes e à solução dos problemas envolvendo o contrato que intermediou, torna-se prudente a manutenção da insurgente no polo passivo da demanda.

*2. **Ademais, análise das teses recursais de inexistência do dever de indenizar diante da ausência de culpa ou dolo e de quitação plena e geral dada pelos recorridos demandaria o reexame de fatos e provas, além de interpretação de cláusulas contratuais, encontrando óbice, assim, nas Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior.***

*3. **Agravo interno a que se nega provimento.***

(AgInt no AgInt no AREsp 872.668/SE, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira turma, j. em 7/3/2017, DJe 20/3/2017 - sem destaques no original)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. **ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL CONFIGURADO. VALOR DA INDENIZAÇÃO. RAZOABILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.**

1. O Tribunal de origem constatou, com base nos elementos fático probatórios dos autos, que os danos morais foram comprovados. Rever tal conclusão esbarraria no óbice da Súmula nº 7/STJ.

2. O Superior Tribunal de Justiça, afastando a incidência da Súmula nº 7/STJ, tem reexaminado o montante fixado pelas instâncias ordinárias apenas quando irrisório ou abusivo, circunstâncias inexistentes no presente caso, em que arbitrada indenização no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 567.750/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. em 3/12/2015, DJe 14/12/2015 - sem destaque no original)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. EXCLUDENTE DE ILICITUDE NÃO EVIDENCIADA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL E MATERIAL CONFIGURADO. INVERSÃO DO JULGADO.

SÚMULAS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A discussão em relação à ocorrência de caso fortuito, a acarretar a demora na entrega do imóvel, exige reexame de fatos e provas, circunstância obstada pela Súmula 7 desta Corte.

2. O Tribunal de origem constatou, com base nos elementos fático- probatórios dos autos e a interpretação das cláusulas do contrato de compra e venda, que os lucros cessantes e os danos morais foram devidamente comprovados. Rever tais conclusões, na via estreita do recurso especial, encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, o reexame do valor fixado a título de danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que a verba reparatória, consideradas as circunstâncias de fato da causa, foi estabelecida pela instância



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ordinária, em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, em R\$ 20.000,00, acrescidos de juros e correção monetária.

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 684.071/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe 3/8/2015 - sem destaque no original)

Assim, não demonstrada a incorreção do fundamento da decisão agravada, deve ser ela mantida pelos seus próprios fundamentos, a saber:

(1) e (3) Da ofensa aos arts. 389, 402 e 403 do CC/02 e do dissídio jurisprudencial

A ECOLIFE pretende ver afastada a condenação em lucros cessantes, visto que a recorrida não comprovou aquilo que deixou de ganhar com o atraso na entrega do imóvel.

O Tribunal a quo deu parcial provimento aos recursos de apelação das partes litigantes e manteve a decisão no tocante à indenização por lucros cessantes. Para isso, adotou as seguintes razões:

Assim, em virtude do indevido retardo na entrega da unidade, os lucros cessantes eram e são devidos. A propósito, tem-se decidido que a existência de prejuízo dos compromissários compradores, privados da fruição do imóvel não entregue no prazo, prescinde de efetiva demonstração, sendo, a rigor, presumida (v. AgRg no REsp 1202506/RJ, Rei. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 07/02/20X2, DJe 24/02/2012; AgRg no Ag 1036023/RJ, Rei. Ministro Aldir Passarinho Júnior, Quarta Turma, julgado em 23/11/2010, DJe 03/12/2010; AgRg no Ag 692.543/RJ, Rei. Ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007, p. 223; Resp 808.446/RJ, Rei. Ministro Castro Filho, Terceira Turma, julgado em 24/08/2006, DJ 23/10/2006, p. 312 ; REsp 644984/RJ, Rei. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/08/2005, DJ 05/09/2005, p. 402).

Ou, se se preferir, indeniza-se a privação da coisa por meio do recurso ao valor locativo. Este, com efeito, apenas representa critério para quantificação do valor da ocupação, portanto mesmo que a unidade não se destine à locação. Destarte, devida a indenização que será calculada com base no percentual de 0,8% sobre o valor atualizado do imóvel, que se amolda à orientação da Câmara, cuja apuração deverá ocorrer em liquidação, devidos juros de mora desde a citação (e-STJ, fls. 1.636/1.637).

Ressalta-se que a jurisprudência desta Corte firmou a orientação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de que o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

Nesse sentido, vejam-se precedentes:

[...]

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência firmada nesta Corte, incide, na espécie, a Súmula nº 83 do STJ.

(2) Da ofensa ao art. 944, parágrafo único, do CC/02

Em relação à possibilidade de redução do quantum indenizatório, tem-se que a lei não fixa valores ou critérios para a quantificação do dano moral, que entretanto deve ter assento na regra do art. 944 do CC/02. Por isso, esta Corte tem se pronunciado reiteradamente que o valor de reparação do dano moral deve ser arbitrado em montante que desestime o ofensor a repetir a falta, sem constituir, de outro lado, enriquecimento indevido.

Dessa forma, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que os valores fixados a título de danos morais, porque arbitrados com fundamento no arcabouço fático-probatório carreado aos autos, só podem ser alterados em hipóteses excepcionais, quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, mostrando-se irrisória ou exorbitante.

A propósito, confirmam-se os precedentes:

[...]

No caso dos autos, o valor fixado na sentença e mantido pelo Tribunal de origem para a indenização a título de danos morais (R\$ 15.000,00 - quinze mil reais), em decorrência do atraso na entrega do imóvel, não se mostra exorbitante a justificar a excepcional intervenção desta Corte.

A propósito, vejam-se os precedentes:

[...]

*Nessas condições, com fundamento no art. 1.042, § 5º, do NCPC c/c o art. 253 do RISTJ (com a nova redação que lhe foi dada pela emenda nº 22 de 16/3/2016, DJe 18/3/2016), **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.*

Advirta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito a multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º, do NCPC) e honorários recursais (art. 85, § 11, do NCPC) e-STJ, fls. 1.940/1.948 - com destaques no original).

Assim, considerando anterior advertência quanto à aplicabilidade das normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa, e verificada a improcedência do presente agravo interno, condeno ECOLIFE ao pagamento da multa de 3% sobre o valor atualizado da causa, nos termos dos arts 1.021, § 4º.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Por fim, nos termos do art. 1.021, § 5º, do NCPC, a interposição de qualquer outro recurso fica condicionada ao depósito prévio das respectivas quantias.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno, com aplicação de multa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0301152-7

AgInt no
AREsp 1.017.163 /
SP

Números Origem: 01210950820118260100 1210950820118260100 20140000522614 20140000695640

PAUTA: 04/05/2017

JULGADO: 04/05/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	DANIELA MEIRA FERREIRA ANDREASSA
ADVOGADO	:	GENY GOMES LISBOA COSTA E OUTRO(S) - SP155050
ADVOGADA	:	KARINA PENNA NEVES - SP235026
AGRAVANTE	:	ECOLIFE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907 GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A
AGRAVANTE	:	ECOESFERA EMPREENDIMENTOS SUSTENTÁVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098 CARLOS ROBERTO FORNES MATEUCCI - SP088084 ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA E OUTRO(S) - SP210065
AGRAVADO	:	OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	ECOLIFE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907 GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A
AGRAVADO	:	DANIELA MEIRA FERREIRA ANDREASSA
ADVOGADO	:	GENY GOMES LISBOA COSTA E OUTRO(S) - SP155050
ADVOGADA	:	KARINA PENNA NEVES - SP235026
INTERES.	:	ECOESFERA EMPREENDIMENTOS SUSTENTÁVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098 CARLOS ROBERTO FORNES MATEUCCI - SP088084 ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA E OUTRO(S) - SP210065

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, com aplicação de multa, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

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