



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 611.172 - RJ (2014/0290940-5)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : SPE DALCIDIO JURANDIR 255 INCORPORACOES LTDA
AGRAVANTE : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA E OUTRO(S) - SP308505
JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR E OUTRO(S) - RJ148033
AGRAVADO : MARIA DE LOURDES NORONHA DIAS
ADVOGADO : SÉRGIO JOSÉ VIEIRA - RJ062062

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ.

1. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte de origem (Súmula 283 do STF).

2. Nos termos da jurisprudência dessa Corte, incide o óbice da súmula 7/STJ no tocante à análise do *quantum* fixado a título de compensação por danos morais, quando não configurado valor ínfimo ou exorbitante.

3. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 1º de março de 2018 (Data do Julgamento)

MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator

Republicado por incorreção no DJE de 7/3/2018.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 611.172 - RJ (2014/0290940-5)

AGRAVANTE : SPE DALCIDIO JURANDIR 255 INCORPORACOES LTDA
AGRAVANTE : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : BRUNO CESAR ALVES PINTO E OUTRO(S) - DF026096
MARIANA ABBÊS EMERY - RJ142066
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA - RJ157140
FÁBIO SABATINI CUNHA E OUTRO(S) - RJ158680
AGRAVADO : MARIA DE LOURDES NORONHA DIAS
ADVOGADO : SÉRGIO JOSÉ VIEIRA - RJ062062

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI(Relator): Cuida-se de agravo regimental, interposto por SPE DALCIDIO JURANDIR 255 INCORPORACOES LTDA E OUTRA, em face de decisão monocrática da lavra deste signatário, que negou provimento ao agravo da ora insurgente, mantida a inadmissão do recurso especial.

O aludido apelo extremo, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fls. 210-211, e-STJ):

RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS DECORRENTES DE MORA NA ENTREGA DO IMÓVEL POR PARTE DA INCORPORADORA. AUTOR QUE ADQUIRE O IMÓVEL POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E SUBROGAÇÃO COM ANUÊNCIA DA INCORPORADORA, TITULAR DO IMÓVEL A SER OBJETO DE CONSTRUÇÃO. RECUSA NA ENTREGA DO IMÓVEL A PRETEXTO DE SER NECESSÁRIO QUE A CESSIONÁRIA PROVIDENCIE O REGISTRO PÚBLICO DA CESSÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ QUE NÃO MERECE PROSPERAR EIS QUE CONSENTIRA EXPRESSAMENTE NA CESSÃO E SUBROGAÇÃO, ATRAVÉS DA QUAL O AUTOR, NA QUALIDADE DE CESSIONÁRIO, SE SUBROGOU NOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO PROMITENTE COMPRADOR/CEDENTE, INCLUSIVE ASSUMINDO A OBRIGAÇÃO DE PAGAR O SALDO DEVEDOR AINDA EXISTENTE PERANTE A RÉ (INCORPORADORA E TITULAR DO TERRENO). LOGO, TENDO A CESSIONÁRIA PAGO O PREÇO, ASSISTI-LHE O DIREITO, QUE NÃO É DE NATUREZA REAL, DE ENTRAR NA POSSE DA UNIDADE, INDEPENDENTEMENTE DE REGISTRO DO INSTRUMENTO DA CESSÃO, NECESSÁRIO TÃO SÓ PARA TRANSMISSÃO DE DIREITO REAL (ART. 1225 E 1227 DO COD. CIVIL). SENTENÇA QUE SE MANTÉM.

1. Autora que busca indenização por dano material e moral em razão do atraso na entrega de imóvel.
2. Incorporadora, titular do terreno e promitente vendedora, não pode condicionar a obrigação de entrega da unidade à providência do registro público da cessão do imóvel em que os promitentes compradores



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cederam os direitos aquisitivos à autora, eis que participara do ato particular como interveniente, inclusive aceitando a sub-rogação da obrigação, por parte do cessionário, quanto ao pagamento do saldo devedor ainda existente. A exigência do registro da cessão no ofício de imóveis se justificaria para o cumprimento da obrigação referente à transmissão dos direitos aquisitivos (art. 1227, CC), mas o que pleiteia a autora é que a incorporadora/promitente vendedora cumpra obrigação de entrega do imóvel, obrigação essa que não tem natureza de direito real.

3. Atraso na entrega do bem que impediu a autora de obter os ganhos correspondentes aos alugueis. Reparação corretamente imposta. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que, nos casos de atraso na entrega de imóvel, presume-se o prejuízo sofrido pelo promitente-comprador, devendo o promitente-vendedor, para se eximir do dever de indenizar, comprovar que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes do STJ.

4. Dano moral configurado. *Quantum* da indenização fixado com moderação, em montante compatível com a repercussão dos fatos narrados nos autos, observados critérios de razoabilidade e proporcionalidade (R\$10.000,00).

5. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados na origem.

Nas razões do especial, as insurgentes apontaram violação dos artigos 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil de 1973; 186, 221, 393, 402, 927 e 944 do Código Civil e 14, § 3º, inciso II, da Lei 8.078/90. Sustentaram, em síntese: **(i)** omissões e contradições, suscitadas nos aclaratórios, quanto às seguintes questões: "(a) As recorrentes não tinham ciência da cessão de direitos aquisitivos, que deu direito ao bem à Recorrida, enquanto este não foi levado a registro; ficou claro que o cunho obrigacional estava estabelecido entre as Recorrentes e o adquirente anterior, antes da celebração da cessão. Portanto, incidiu o artigo 221 do Código Civil, violado pela Corte Local; (b) Daí decorre que as Recorrentes não podiam prever que a Recorrida era detentora do direito a posse do bem, impossibilitada de adimplir cláusula contratual com terceiros estranhos ao negócio jurídico originalmente firmado; (c) O contrato prevê possibilidade de atraso na entrega das unidades imobiliárias, em razão de caso fortuito ou força maior, sob a ótica do artigo 393 do Código Civil e artigo 48, §2º da Lei 4.591/64, sendo perfeitamente válida a cláusula de prorrogação do prazo contratual de entrega do imóvel; contudo, no presente caso houve culpa exclusiva do consumidor na demora, o que atraiu o artigo 14, § 3º, II da Lei 8078/90; (d) Além disso, os Embargados não trouxeram aos autos prova de seus danos materiais e extrapatrimoniais supostamente experimentados, em flagrante violação aos artigos 186, 402 e 927, do Código Civil. No entanto, verifica-se que não se pode concretizar por correto o valor de dano material



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

especificamente. Ademais não comprovaram em momento algum o que efetivamente perderam ou realmente deixaram de ganhar, o mesmo se aplicando com relação aos danos morais. Aliás, se cabíveis os danos morais, destoam em muito do valor arbitrado pela jurisprudência atual, se observado o princípio da proporcionalidade e razoabilidade" (fl. 234, e-STJ); **(ii)** inexistência de danos materiais e morais; **(iii)** exorbitância do valor fixado a título de danos morais.

Em razão do juízo prévio negativo de admissibilidade, as ora insurgentes interpuseram o agravo do artigo 544 do CPC/73, o qual foi desprovido por este signatário, mantida a inadmissão do recurso especial, pelos seguintes fundamentos: **(i)** inexistência de afronta ao disposto no art. 535 do CPC/73; **(ii)** aplicação do óbice contido no enunciado da Súmula 283/STF, em razão da ausência de impugnação específica ao fato de não se tratar o caso de obrigação de direito real; e **(iii)** incognoscibilidade da insurgência especial voltada à redução do *quantum* indenizatório (arbitrado em R\$ 10.000,00 na origem), ante o óbice da Súmula 7/STJ.

No presente regimental (fls. 290/296, e-STJ), as agravantes sustentam a existência de *"impedimento contratual para a liberação do imóvel para a ora agravada [...]. Tal problemática foi analisada no recurso especial, o que desqualifica a incidência da Sum. 283/STF no feito"*. Insurgem-se ainda contra a aplicação da Súmula 7/STJ, por tratar-se de mera aferição de fato incontroverso.

Ao final, requerem a reconsideração da decisão agravada ou a apreciação do regimental pelo Colegiado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 611.172 - RJ (2014/0290940-5)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73)
- AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE
NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ.

1. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte de origem (Súmula 283 do STF).

2. Nos termos da jurisprudência dessa Corte, incide o óbice da súmula 7/STJ no tocante à análise do *quantum* fixado a título de compensação por danos morais, quando não configurado valor ínfimo ou exorbitante.

3. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI(Relator): O agravo regimental não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelas agravantes são incapazes de infirmar a decisão impugnada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Primeiramente, insta salientar desistência expressa em relação à ofensa ao artigo 535 do CPC/73 (fl. 293, e-STJ).

2. Consoante assente na decisão agravada, no que tange à alegada necessidade de exclusão da responsabilidade das insurgentes, ao argumento da existência de culpa exclusiva do consumidor porquanto não teria cientificado "as *Recorrentes quanto a celebração de cessão de direitos aquisitivos, uma vez que apenas o registro dá publicidade ao negócio e ciência à terceiros*" (fl. 326, e-STJ), incide, por analogia, a Súmula 283 do STF.

Isso porque o Tribunal de origem consignou que a exigência do registro do instrumento particular de cessão somente seria necessário se a obrigação a ser cumprida dissesse respeito à outorga de direito real. A propósito, colhe-se o seguinte trecho do acórdão impugnado:

É bem verdade que o promitente comprador ou o cessionário apenas adquire direito real imobiliário se registrar o contrato preliminar na matrícula do imóvel no cartório de registro competente (art. 1.417, do Código Civil). Assim, a exigência do registro do instrumento particular de cessão só se justificaria se a cessionária, autora e ora apelada, estivesse



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pretendendo que as suplicadas cumprissem obrigação de outorga de direito real (art. 1225 e 1227 do CC). Todavia, não era o caso, pois a pretensão da autora era que a promitente vendedora/incorporadora cumprisse a obrigação de entrega das chaves do imóvel no prazo assumido para conclusão da obra, para que pudesse entrar na posse do bem adquirido. (fl. 214, e-STJ)

Bem de ver que tal fundamento não constituiu alvo de impugnação específica no recurso especial. Desse modo, a subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF: *é inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles*.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL. SÚMULA 126/STJ.

1. Inviável o recurso especial que deixa de impugnar fundamento específico do acórdão recorrido, nos termos da Súmula 283 do STF.

2. É também inviável o recurso especial se a parte deixa de impugnar, pela via processual adequada, fundamento constitucional do acórdão recorrido (Súmula 126 do STJ).

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 555.603/PI, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/02/2015, DJe 24/02/2015)

3. Quanto ao exame da pretensão voltada à redução da verba indenizatória fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), aplica-se o óbice da Súmula 7/STJ.

Não obstante o grau de subjetivismo que envolve o tema, uma vez que não existem critérios predeterminados para a quantificação do dano moral, esta Corte Superior tem reiteradamente se pronunciado no sentido de que a indenização deve ser suficiente a restaurar o bem estar da vítima, desestimular o ofensor em repetir a falta, não podendo, ainda, constituir enriquecimento sem causa ao ofendido.

Com a apreciação reiterada de casos semelhantes, concluiu-se que a intervenção desta Corte ficaria limitada aos casos em que o *quantum* fosse irrisório ou excessivo, diante do quadro fático delimitado em primeiro e segundo graus de jurisdição.

Assim, se o arbitramento do valor da compensação por danos morais foi realizado com moderação, proporcionalmente ao grau de culpa, ao nível



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sócio-econômico do recorrido e, ainda, ao porte econômico do recorrente, orientando-se o juiz pelos critérios sugeridos pela doutrina e pela jurisprudência, com razoabilidade, fazendo uso de sua experiência e do bom senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso, o STJ tem por coerente a prestação jurisdicional fornecida (RESP 259.816/RJ, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 27/11/2000).

Dessa forma, para modificar as conclusões consignadas no acórdão impugnado e concluir estar exagerado o *quantum* indenizatório como quer a parte recorrente, seria necessária a incursão no conjunto fático-probatório das provas e nos elementos de convicção dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial (Súmula 7 do STJ).

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. 1. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ. 2. DANOS MORAIS. INDENIZAÇÃO. R\$ 15.000,00. REDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. VALOR FIXADO DE ACORDO COM OS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. 3. INTERNO IMPROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte, o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de lucros cessantes, ante a impossibilidade de fruição do bem durante o tempo da mora.

2. Segundo reiterada jurisprudência desta Corte, o valor dos danos morais só poderá ser revisto, na via especial, nos casos em que afrontar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Dessa forma, somente quantias que se revelem ínfimas ou exorbitantes, isto é, desarrazoadas diante dos valores comumente estabelecidos em situações análogas, ensejam aptidão para viabilizar o exame e revisão por este Tribunal.

3. No caso em exame, o valor da indenização por danos morais, arbitrado em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) em conformidade com as particularidades do caso reconhecidas pela Corte de origem, não se mostra desarrazoado ante os patamares estabelecidos por esta Corte Superior, estando em perfeita consonância com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Não é cabível, portanto, a intervenção do STJ no tocante ao valor fixado nas instâncias ordinárias.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 987.117/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 18/04/2017)

4. Do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0290940-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 611.172 / RJ**

Números Origem: 03753961920118190001 100103864780170 201424561271 3753961920118190001

PAUTA: 01/03/2018

JULGADO: 01/03/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE DALCIDIO JURANDIR 255 INCORPORACOES LTDA
AGRAVANTE : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA E OUTRO(S) - SP308505
JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR E OUTRO(S) - RJ148033
AGRAVADO : MARIA DE LOURDES NORONHA DIAS
ADVOGADO : SÉRGIO JOSÉ VIEIRA - RJ062062

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SPE DALCIDIO JURANDIR 255 INCORPORACOES LTDA
AGRAVANTE : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : BRUNO CESAR ALVES PINTO E OUTRO(S) - DF026096
MARIANA ABBÊS EMERY - RJ142066
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA - RJ157140
FÁBIO SABATINI CUNHA E OUTRO(S) - RJ158680
AGRAVADO : MARIA DE LOURDES NORONHA DIAS
ADVOGADO : SÉRGIO JOSÉ VIEIRA - RJ062062

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.