

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1643981 - SP
(2019/0383063-8)**

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : COMPANY REAL PARK LOTEAMENTOS LTDA
AGRAVANTE : TEGRA INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918
PATRÍCIA HELENA OLIVEIRA - SP235636
CLÁUDIA RUSSI ALFINI - SP205578
FERNANDA ALEGRO CATTEL - SP289726
AGRAVADO : RONALDO ADRIANO GERALDELI LACERDA
AGRAVADO : LUCIANA MOURA JACAO
ADVOGADOS : CLÁUDIA RUSSI ALFINI - SP205578
JOSE LUIZ CINIELLO JUNIOR - SP315927
PAULO CESAR KUESTER - SP323588

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL – AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRADO E NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DAS DEMANDADAS.

1. A Corte de origem, com base no conjunto fático e probatório dos autos, constatou a configuração dos danos morais alegados pela parte autora, de maneira que a alteração de tal conclusão demanda a incursão nas questões de fato e de prova dos autos, inadmissível por esta via especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.

2. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível na hipótese de o *quantum* arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe reexaminar o valor fixado a título de indenização, uma vez que tal análise demanda incursão na seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7 desta Corte.

3. A incidência do referido óbice impede o exame de dissídio jurisprudencial, porquanto falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual a Corte de origem deu solução à causa.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 31 de agosto de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Marco Buzzi
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.643.981 - SP (2019/0383063-8)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : COMPANY REAL PARK LOTEAMENTOS LTDA
AGRAVANTE : TEGRA INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918
PATRÍCIA HELENA OLIVEIRA - SP235636
CLÁUDIA RUSSI ALFINI - SP205578
FERNANDA ALEGRO CATTEL - SP289726
AGRAVADO : RONALDO ADRIANO GERALDELI LACERDA
AGRAVADO : LUCIANA MOURA JACAO
ADVOGADOS : CLÁUDIA RUSSI ALFINI - SP205578
JOSE LUIZ CINIELLO JUNIOR - SP315927
PAULO CESAR KUESTER - SP323588

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno, interposto por **TEGRA INCORPORAÇÕES S.A. E OUTRA**, contra decisão monocrática da lavra deste signatário (fls. 2627-2631, e-STJ), que conheceu do agravo para negar provimento ao reclamo das ora insurgentes.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetivou reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 2191, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO - Interposições contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de reparação por danos materiais e morais. Promessa de compra e venda. Constatação de atraso quanto à entrega do empreendimento imobiliário por período que extrapolou a razoabilidade, justificando o dano moral. Indenização devida, arbitrada segundo a razoabilidade. Dano material, consistente na subvalorização do imóvel, não comprovado. Prova pericial limitada à apuração do estado das obras e do valor de mercado do lote imobiliário, bem como do imóvel com benfeitorias de construção. Alegada subvalorização superada pela ocorrência de fato superveniente, consistente na conclusão de todas as obras de infraestrutura e da sede social (clubes privativos). Sentença reformada. Apelação e recurso adesivo parcialmente providos.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados na origem (fls. 2235-2240, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 2243-2265, e-STJ), as insurgentes alegaram, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos artigos 186, 927 e 944, parágrafo único, do Código Civil; e 373, I, do CPC/15.

Superior Tribunal de Justiça

Contrarrazões apresentadas às fls. 2482-2493, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 2496-2497, e-STJ), negou-se processamento ao reclamo, dando ensejo no agravo de fls. 2501-2511, e-STJ, buscando destrancar o processamento daquela insurgência.

Sem contraminuta (fl. 2616, e-STJ).

Em decisão monocrática (fls. 2627-2631, e-STJ), negou-se conhecimento ao recurso especial ante a incidência do óbice estabelecido pela Súmula 7 desta Corte.

Daí o presente agravo interno (fls. 2634-2638, e-STJ), no qual as agravantes reiteram os fundamentos lançados nas razões do apelo extremo, insistindo nas teses de ausência de configuração dos danos morais e de exorbitância do valor da indenização, e refutam a aplicação do supracitado óbice.

Sem impugnação (fls. 2642-2643, e-STJ).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.643.981 - SP (2019/0383063-8)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL – AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO E NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DAS DEMANDADAS.

1. A Corte de origem, com base no conjunto fático e probatório dos autos, constatou a configuração dos danos morais alegados pela parte autora, de maneira que a alteração de tal conclusão demanda a incursão nas questões de fato e de prova dos autos, inadmissível por esta via especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.

2. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível na hipótese de o *quantum* arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe reexaminar o valor fixado a título de indenização, uma vez que tal análise demanda incursão na seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7 desta Corte.

3. A incidência do referido óbice impede o exame de dissídio jurisprudencial, porquanto falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual a Corte de origem deu solução à causa.

4. Agravo interno desprovido.

VOTO

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

1. As agravantes sustentam a ausência de comprovação dos danos morais e insurgem-se contra o valor arbitrado para a indenização, alegando ser excessivo, bem assim defendem que a análise de tais questões não esbarra no óbice estabelecido pela Súmula 7/STJ.

Razão não lhes assiste, todavia.

Consoante asseverado na decisão agravada, o Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, assim decidiu (fls. 2195-2196, e-STJ):

É bem verdade que a aquisição de um imóvel sem o conforto e utilidades mínimas de vida social digna, como redes de água e esgoto obras que foram concluídas onze anos depois do início da comercialização do empreendimento (e 7 anos da aquisição) , sem dúvida, causaram o dano moral, extrapolando as raias do mero aborrecimento momentâneo ou do dia-a-dia da vida.

Importante ressaltar que este Relator, em situações de verificação de descumprimento contratual, entende, em regra, que o dano moral não se faz presente, **entretanto, a avaliação deve ser realizada segundo o caso concreto, concluindo-se, no presente, que o sentimento de frustração em razão da aquisição de um imóvel que não possuía sequer redes mínimas de saneamento básico, sem dúvida fere o subjetivo da personalidade dos autores.**

Desta forma, acolhe-se o pedido formulado pelos autores, para arbitrar indenização no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a cada um deles, o que caberá às corrés arcar de forma solidária, com acréscimo de atualização monetária, com base na Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a partir deste acórdão e de juros de mora de 1% ao mês desde a data da citação, observando-se, respectivamente, a Súmula n.º 362 do Colendo Superior Tribunal de Justiça e o artigo 405 do Código Civil.

Depreende-se do julgado que a Corte local, soberana na análise das provas, a partir do exame do conjunto fático-probatório constante dos autos, entendeu como configurado o dano moral decorrente do inadimplemento contratual no caso em questão, afastando o mero aborrecimento e ressaltando que "as obras foram concluídas onze anos depois do início da comercialização do empreendimento (e 7 anos da aquisição)", bem assim que houve violação ao

subjetivo da personalidade dos autores.

Para derruir as conclusões a que chegou o Tribunal *a quo* acerca da configuração dos danos morais, e acolher o inconformismo recursal, no ponto, seria inevitável o revolvimento dos fatos e das provas dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - RESPONSABILIDADE CIVIL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - AUSÊNCIA DE OMISSÕES NO ACÓRDÃO - DANOS MORAIS - REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - QUANTUM INDENIZATÓRIO - RAZOABILIDADE - IMPOSSIBILIDADE - SÚMULA 7/STJ - AUSÊNCIA DE DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO. 1.- Não se detecta qualquer omissão, contradição ou obscuridade no Acórdão Recorrido, uma vez que a lide foi dirimida com a devida e suficiente fundamentação, apenas não se adotou a tese da Agravante. **2.- A convicção a que chegou o Tribunal a quo quanto à existência de dano indenizável, decorreu da análise das circunstâncias fáticas peculiares à causa, cujo reexame é vedado em âmbito de Recurso Especial, a teor do enunciado 7 da Súmula desta Corte.** 3.- (...). 6.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no AREsp 463.791/MG, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27.03.14, DJe de 28.04.14) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. **DANO MORAL VERIFICADO NO CASO CONCRETO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.** AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. **No que tange ao dano moral, é entendimento desta Corte que, havendo descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, pode ser cabível a condenação em danos morais, de acordo com as peculiaridades do caso concreto. Precedentes.** 2. (...) 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1680450/SE, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 06.02.18, DJe 14.02.18) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL.** NÃO OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. LUCROS CESSANTES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS, E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão em relação a não ocorrência de caso fortuito ou força maior e a configuração do inadimplemento contratual decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial ante o teor

das Súmulas 5 e 7 desta Corte. 2. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. 3. **No presente caso, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais, decorrentes do longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.** 4. (...). 5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1.121.461/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24.04.18, DJe 02.05.18) [grifou-se]

Inafastável, portanto, a incidência do teor da Súmula 7/STJ.

Consigne-se que, a respeito da pretensão recursal com fulcro na alínea "c" do permissivo constitucional, esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência do referido enunciado sumular impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem. Precedentes: AgRg no AREsp 662.068/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 22/06/2015; AgRg no AREsp 463.390/MT, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 26/03/2014.

1.1. Quanto ao pleito de redução do valor da indenização arbitrada, sabe-se que o Colegiado estadual afere os elementos subjetivos do caso sob análise, examinando as circunstâncias fáticas que envolvem a pretensão levada à sua apreciação, como, por exemplo, o grau de culpa do ofensor e seu porte socioeconômico, as repercussões no mundo interior e exterior do ofendido, se a importância arbitrada provoca o enriquecimento indevido da vítima, se desestimula a repetição da falta, se é proporcional à gravidade da ofensa, dentre tantos outros elementos particulares de cada conflito levado ao Judiciário.

Nesse contexto, diversamente do que sustentam as agravantes, o acolhimento da pretensão recursal – excesso de indenização – não se mostra plausível, na medida em que rever o valor arbitrado, fixado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada um dos autores (fl. 2196, e-STJ) e a sua redução, para além de não ser exorbitante, demandaria, também, o reexame de provas, o que é vedado em recurso especial ante o óbice da Súmula 7/STJ.

A propósito, citam-se precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. CONTAGEM DO PRAZO DE TOLERÂNCIA EM DIAS ÚTEIS. MATÉRIA NÃO PREQUESTIONADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NÃO OPOSTOS. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. CABIMENTO DOS LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. CABIMENTO E REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DO CONJUNTO PROBATÓRIO DOS AUTOS. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. (...). **5. O valor arbitrado a título de reparação civil observou os critérios de proporcionalidade e de razoabilidade, além de estar compatível com as circunstâncias narradas no acórdão, visto que o montante fixado em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) não se revela exorbitante, e sua eventual redução demandaria, por consequência, a reanálise de provas, o que é vedado em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.** 6. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp 1.132.651/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09.11.2017, DJe 23.11.2017) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. VALOR ARBITRADO. RAZOABILIDADE. 1. A Corte de origem entendeu ser devida a indenização por danos morais diante do atraso excessivo na entrega do imóvel, de modo que rever as conclusões do acórdão recorrido demandaria o revolvimento dos aspectos fáticos da lide, procedimento vedado nesta via recursal, haja vista o disposto na Súmula nº 7/STJ. **2. O valor fixado a título de indenização por danos morais baseia-se nas peculiaridades da causa. Assim, afastando-se a incidência da Súmula nº 7/STJ, somente comporta revisão por este Tribunal quando irrisório ou exorbitante, o que não ocorreu na hipótese dos autos, em que arbitrado em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).** 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 960.899/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22.11.2016, DJe 01.12.2016) [grifou-se]

Com efeito, considerando que o valor arbitrado pelas instâncias de origem - R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) - a título de danos morais está em condizente com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, inafastável a incidência da Súmula 7/STJ.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

2. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.643.981 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0383063-8

Número de Origem:

10062029420168260428 1006202-94.2016.8.26.0428

Sessão Virtual de 25/08/2020 a 31/08/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COMPANY REAL PARK LOTEAMENTOS LTDA

AGRAVANTE : TEGRA INCORPORADORA S.A

ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694

DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918

PATRÍCIA HELENA OLIVEIRA - SP235636

CLÁUDIA RUSSI ALFINI - SP205578

FERNANDA ALEGRO CATTEL - SP289726

AGRAVANTE : RONALDO ADRIANO GERALDELI LACERDA

AGRAVANTE : LUCIANA MOURA JACAO

ADVOGADOS : CLÁUDIA RUSSI ALFINI - SP205578

JOSE LUIZ CINIELLO JUNIOR - SP315927

PAULO CESAR KUESTER - SP323588

AGRAVADO : OS MESMOS

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANY REAL PARK LOTEAMENTOS LTDA

AGRAVANTE : TEGRA INCORPORADORA S.A

ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694

DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918

PATRÍCIA HELENA OLIVEIRA - SP235636

CLÁUDIA RUSSI ALFINI - SP205578

FERNANDA ALEGRO CATTEL - SP289726

AGRAVADO : RONALDO ADRIANO GERALDELI LACERDA

AGRAVADO : LUCIANA MOURA JACAO

ADVOGADOS : CLÁUDIA RUSSI ALFINI - SP205578

JOSE LUIZ CINIELLO JUNIOR - SP315927

PAULO CESAR KUESTER - SP323588

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 31 de agosto de 2020