



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 726.281 - RJ (2015/0138594-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
MARCUS AUGUSTO DOS SANTOS E OUTRO(S) - RJ172895
BRUNA HELENA DE ALMEIDA LEONE E OUTRO(S)
AGRAVADO : FABIANO BESERRA LOPES - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : ISABELE FERREIRA DE OLIVEIRA LOPES (MENOR)
AGRAVADO : VIVIANE FERREIRA DE OLIVEIRA LOPES
ADVOGADOS : WELLINGTON DA SILVA MIRANDA - RJ134020
JORGE MARINHO LUQUEZ - RJ126790

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73.** COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL. EXISTÊNCIA. SÚMULAS nºs 5 E 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 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, a partir do exame das cláusulas do contrato de compra e venda firmado entre os litigantes e do acervo fático-probatório constante dos autos, firmou ser incontroversa a mora contratual e o momento de sua incidência, de forma que reverter essa conclusão demandaria a interpretação das cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é obstado, em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte.

3. O acórdão recorrido entendeu configurados os danos materiais e morais com base nos elementos fáticos constantes dos autos o que impede o trânsito da pretensão recursal nos termos da Súmula nº 7 do STJ.

4. O dano moral foi reconhecido também com fundamento em preceito constitucional, e não consta dos presentes autos a comprovação de interposição de petição de recurso extraordinário, o que vem atrair a aplicação da Súmula nº 216 do STJ.

5. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo, 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.

Brasília, 18 de outubro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 726.281 - RJ (2015/0138594-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
MARCUS AUGUSTO DOS SANTOS E OUTRO(S) - RJ172895
BRUNA HELENA DE ALMEIDA LEONE E OUTRO(S)
AGRAVADO : FABIANO BESERRA LOPES - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : ISABELE FERREIRA DE OLIVEIRA LOPES (MENOR)
AGRAVADO : VIVIANE FERREIRA DE OLIVEIRA LOPES
ADVOGADOS : WELLINGTON DA SILVA MIRANDA - RJ134020
JORGE MARINHO LUQUEZ - RJ126790

RELATÓRIO

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

FABIANO BESERRA LOPES e outros (FABIANO e outros) ajuizaram ação pleiteando obrigação de fazer e indenização contra CONSTRUTORA TENDA S.A. (CONSTRUTORA) a quem imputaram inadimplemento de contrato de compra e venda de imóvel.

A sentença, que julgou o pedido procedente, foi parcialmente reformada pelo Tribunal de origem no julgamento da apelação interposta pela CONSTRUTORA. O acórdão recebeu a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. AUSÊNCIA DE EXCLUDENTES DO NEXO CAUSAL. FATOS ALEGADOS PELA CONSTRUTORA QUE, NA VERDADE, CONSTITUEM FORTUITO INTERNO. DANOS MATERIAIS COMPROVADOS. OMISSÃO NA SENTENÇA QUE DEVE SER SUPRIDA. PAGAMENTO DE ALUGUERES PELO PERÍODO DE ATRASO ATÉ A EFETIVA ENTREGA DA UNIDADE AOS PROMITENTES COMPRADORES. PRECEDENTES DO STJ E DO TJ/RJ. DANOS MORAIS QUE TAMBÉM DEVEM SER RESSARCIDOS. RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO. (e-STJ, fls. 201)

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 225/227).

A CONSTRUTORA desafiou recurso especial com fundamento no art. 105, III, a e c, da CF, alegando violação dos arts. 332, 476, 491, 844 e 944 do CC; 458, II e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

III, e 535, II, do CPC; além de dissídio jurisprudencial pelas razões assim deduzidas (1) a entrega do imóvel tornou insubsistente a mora da recorrente; (2) a simples mora contratual não é capaz de gerar dano moral; (3) negativa de prestação jurisdicional completa; e, (4) o valor arbitrado para indenizar o dano moral merce redução.

Inadmitido o apelo nobre, a CONSTRUTORA interpôs agravo em recurso especial, que foi assim apreciado:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL. EXISTÊNCIA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. SÚMULA Nº 83 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO (e-STJ, fl. 316).

Ainda inconformada, a CONSTRUTORA ingressou com o presente agravo regimental sustentando **(1)** violação do art. 535 do CPC/73, ou reconhecimento do prequestionamento dos preceitos indicados no recurso especial; **(2)** não haver necessidade de interpretação de cláusula contratual ou exame de prova; **(3)** e, que a mora contratual não enseja dano moral.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 726.281 - RJ (2015/0138594-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
MARCUS AUGUSTO DOS SANTOS E OUTRO(S) - RJ172895
BRUNA HELENA DE ALMEIDA LEONE E OUTRO(S)
AGRAVADO : FABIANO BESERRA LOPES - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : ISABELE FERREIRA DE OLIVEIRA LOPES (MENOR)
AGRAVADO : VIVIANE FERREIRA DE OLIVEIRA LOPES
ADVOGADOS : WELLINGTON DA SILVA MIRANDA - RJ134020
JORGE MARINHO LUQUEZ - RJ126790

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73.** COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL. EXISTÊNCIA. SÚMULAS nºs 5 E 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 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, a partir do exame das cláusulas do contrato de compra e venda firmado entre os litigantes e do acervo fático-probatório constante dos autos, firmou ser incontroversa a mora contratual e o momento de sua incidência, de forma que reverter essa conclusão demandaria a interpretação das cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é obstado, em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte.

3. O acórdão recorrido entendeu configurados os danos materiais e morais com base nos elementos fáticos constantes dos autos o que impede o trânsito da pretensão recursal nos termos da Súmula nº 7 do STJ.

4. O dano moral foi reconhecido também com fundamento em preceito constitucional, e não consta dos presentes autos a comprovação de interposição de petição de recurso extraordinário, o que vem atrair a aplicação da Súmula nº 216 do STJ.

5. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 726.281 - RJ (2015/0138594-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
MARCUS AUGUSTO DOS SANTOS E OUTRO(S) - RJ172895
BRUNA HELENA DE ALMEIDA LEONE E OUTRO(S)
AGRAVADO : FABIANO BESERRA LOPES - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : ISABELE FERREIRA DE OLIVEIRA LOPES (MENOR)
AGRAVADO : VIVIANE FERREIRA DE OLIVEIRA LOPES
ADVOGADOS : WELLINGTON DA SILVA MIRANDA - RJ134020
JORGE MARINHO LUQUEZ - RJ126790

VOTO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (RELATOR):

A irresignação não comporta provimento.

De plano, 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 Administrativo nº 2 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.

Conforme já relatado, FABIANO e outro ajuizaram ação contra a CONSTRUTORA, imputando-lhe inadimplemento de contrato de compra e venda de imóvel. A sentença de procedência do pedido foi confirmada em grau de apelação. Inadmitido o apelo nobre, a CONSTRUTORA interpôs agravo em recurso especial, ao qual foi negado provimento. É contra essa decisão o presente inconformismo que, reitere-se, não comporta acolhimento.

Conforme assentado na decisão agravada, não se verificou a alegada ofensa ao art. 535 do CPC/73, pois, embora rejeitados os embargos de declaração, o Tribunal local examinou os pontos atinentes à solução da lide e declinou os fundamentos nos quais sustentou as conclusões assumidas. O fato de fazê-lo de forma contrária aos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

interesses das partes não o vicia de nulidade.

Registre-se, aliás, que, ao contrário do que se afirma na petição regimental, a decisão impugnada não alegou ausência de prequestionamento dos preceitos legais.

A CONSTRUTORA quer afastar a incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ, pois, segundo entende, é incontroverso nos autos que (1) não ocorreu a mora na entrega do imóvel; e, (2) eventual mora contratual não ensejaria dano moral.

Observa-se que o Tribunal local, a partir do exame das cláusulas do contrato de compra e venda firmado entre os litigantes e do acervo fático-probatório constante dos autos, firmou ser incontroversa a mora da CONSTRUTORA e o momento da sua ocorrência. Confira-se o excerto do voto condutor do acórdão estadual:

Restou incontroverso nos autos que a obra não foi concluída no prazo ajustado entre as partes.

*A espinha dorsal da defesa da Ré/Apelante é a alegação de que **o atraso na entrega da obra (que ela não nega)** decorreu de motivo de força maior, a saber, escassez de mão de especializada.*

A tese, data venia, não merece acolhida.

[...]

Nesta toada, entendo que os alugueres são devidos a partir do momento em que se evidencia mora contratual da ré.

No caso em tela, considerando a validade da cláusula contratual que prevê a prorrogação do prazo de entrega da unidade, têm os autores o direito aos alugueres a partir de janeiro de 2011, momento em que a ré deveria ter concluído e entregue a obra.

No tocante ao termo final, deve ser considerado aquele da efetiva entrega das chaves e imissão na posse do promitente comprador.

Neste caso, o documento de fls.142 espelha que o Recorrido tomou posse do imóvel somente em 26/03/2013, sendo, portanto, este o momento a partir do qual o pagamento dos alugueres deve cessar.

IV- DA PRETENSÃO AO RECEBIMENTO DE DANOS MORAIS

[...] pacífico no entendimento de que o atraso na entrega de unidade habitacional gera danos morais, sendo certo que tal entendimento está de pleno acordo com os dispositivos constitucionais vigentes.

A moradia guarda relação direta com a dignidade pessoal (tutelada pelo artigo 1º, III, de nossa Lei Maior), sendo certo que o atraso na sua entrega traz para o seu adquirente sensação de impotência e angústia, atingindo suas esferas de privacidade e intimidade, bens



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

jurídicos tutelados pelo inciso X do artigo 5º da Constituição da República, cuja violação acarreta danos morais (e-STJ, fls. 204/213) (sem destaque no original).

Rever as conclusões desse acórdão, na via especial, esbarraria, sim, nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, vejam-se precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. 1.VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC/1973. INEXISTÊNCIA. 2. INDENIZAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES E DANO MORAL. COBRANÇA INDEVIDA DOS VALORES RELATIVOS AOS JUROS QUE INCIDIRAM SOBRE O SALDO DEVEDOR. CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO FIRMADAS COM BASE NAS CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS DA LIDE E NOS TERMOS DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 3. VALOR COBRADO A TÍTULO DE "LIGAÇÕES DEFINITIVAS". ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. NOS TERMOS DO ART. 54, § 4º, DO CDC. AGRAVO IMPROVIDO.

1. O entendimento desta Corte é pacífico no sentido de que não há omissão, contradição ou obscuridade no julgado quando se resolve a controvérsia de maneira sólida, fundamentada e suficiente, deixando-se apenas de adotar a tese do embargante. *Precedente.*

2. Na hipótese, o Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório dos autos, reconheceu a mora da agravante na entrega do imóvel, bem como o dever de indenizar os lucros cessantes e o dano moral, portanto, reverter esta conclusão demandaria interpretação das cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é obstado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

(...)

(AgInt no AREsp 874.052/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 2/8/2016, DJe 16/8/2016 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. LUCROS CESSANTES.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PROMITENTE COMPRADOR. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. ADMISSIBILIDADE. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O provimento do especial, para reconhecer a ocorrência de caso fortuito, requer nova incursão fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial por força da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. 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.

3. O tribunal de origem, ao consignar a existência de dano moral e fixar o seu valor, incursionou detalhadamente na apreciação do conjunto fático-probatório, estando obstada a inversão do julgado pela Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 887.148/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 9/8/2016, DJe 16/8/2016 - sem destaque no original)

Além disso, cumpre registrar que o dano moral foi reconhecido com fundamento em preceito constitucional, e não consta dos presentes autos a comprovação de interposição de recurso extraordinário, o que vem atrair a aplicação da Súmula nº 216 do STJ.

Não é caso de reforma da decisão impugnada.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este acórdão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 77, §§ 1º e 2º, 1.021, § 4º e 1.026, § 2º, do NCPC) e honorários recursais (art. 85, § 11, do NCPC).

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0138594-2

AgRg no
AREsp 726.281 / RJ

Números Origem: 00140313620128190087 201524555643

PAUTA: 18/10/2016

JULGADO: 18/10/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS	: RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861 LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770 MARCUS AUGUSTO DOS SANTOS E OUTRO(S) - RJ172895 BRUNA HELENA DE ALMEIDA LEONE E OUTRO(S)
AGRAVADO	: FABIANO BESERRA LOPES - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO	: ISABELE FERREIRA DE OLIVEIRA LOPES (MENOR)
AGRAVADO	: VIVIANE FERREIRA DE OLIVEIRA LOPES
ADVOGADOS	: WELLINGTON DA SILVA MIRANDA - RJ134020 JORGE MARINHO LUQUEZ - RJ126790

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS	: RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861 LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770 MARCUS AUGUSTO DOS SANTOS E OUTRO(S) - RJ172895 BRUNA HELENA DE ALMEIDA LEONE E OUTRO(S)
AGRAVADO	: FABIANO BESERRA LOPES - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO	: ISABELE FERREIRA DE OLIVEIRA LOPES (MENOR)
AGRAVADO	: VIVIANE FERREIRA DE OLIVEIRA LOPES
ADVOGADOS	: WELLINGTON DA SILVA MIRANDA - RJ134020 JORGE MARINHO LUQUEZ - RJ126790

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, 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.