



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 962.105 - RJ (2016/0204580-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : FORNAX EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO MARTINS DE ALMEIDA E OUTRO(S) - RJ018937
RODRIGO DE AZEREDO FERREIRA PAGETTI E OUTRO(S) - RJ094920
RENATO MILAGRES NEVES DE SOUZA CORRÊA E OUTRO(S) - RJ137461
AGRAVADO : FABIO MONTEIRO COSTA
AGRAVADO : MICHELLY WADA MONTEIRO
ADVOGADOS : LEANDRO TEIXEIRA CAMPBELL CAMPOS - RJ160180
HILDA TEIXEIRA - RJ047510

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. **1.** ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CONDENAÇÃO AOS LUCROS CESSANTES. NECESSIDADE. SÚMULA 83/STJ. **2.** DANOS MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. **3.** AGRAVO DESPROVIDO.

1. O atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda acarreta, além do dano emergente, a condenação da promitente vendedora ao pagamento de lucros cessantes, a título de aluguéis, que deixariam de pagar ou que poderia o imóvel ter rendido. Precedentes. Acórdão *a quo* em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

2. O valor arbitrado a título de danos morais pelo Julgador *a quo* observou os critérios de proporcionalidade e de razoabilidade, visto que o montante fixado não se revela exorbitante, e sua eventual redução demandaria, também, reexame de provas (Súmula n. 7/STJ).

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 25 de abril de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 962.105 - RJ (2016/0204580-5)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Fábio Monteiro Costa e outra ajuizaram ação de conhecimento contra Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. postulando a revisão de cláusulas contratuais e a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais e morais decorrentes do atraso na entrega de imóvel.

Diante da apresentação de pedido contraposto, o Magistrado de primeiro grau julgou este improcedente e parcialmente procedentes os pedidos da exordial, a fim de condenar a requerida, a título de danos materiais, à restituição os aluguéis pagos pelos autores a partir de julho de 2011 até a data da imissão na posse do bem e ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) para cada autor.

Interpostas apelações por ambas as partes, a Vigésima Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro negou provimento às insurgências, estando o acórdão resumido na seguinte ementa:

Apelação Cível. Relação de Consumo. Ação de Obrigação de fazer c/c Indenizatória. Instrumento particular de compra e venda de imóvel. Atraso na entrega da unidade imobiliária. Fato incontroverso. Análise da justificativa apresentada pela ré. Sentença de parcial procedência. Manutenção. Não comprovação de ocorrência de caso fortuito e força maior. Incidência da Teoria do Risco do Empreendimento. Consumidor que não pode assumir o risco do negócio, sendo ônus do prestador de serviços o planejamento do empreendimento imobiliário, já com a incidência de possíveis condições adversas. Alegação de "dificuldade de contratação de mão-de-obra e de aquisição de matéria prima", que não se enquadra em excludente de responsabilidade. Atraso que extrapolou o prazo de tolerância de 180 dias. Falha na prestação do serviço caracterizada. Responsabilidade Objetiva (art. 14 do CDC). Danos morais configurados. Evento que ultrapassa o mero aborrecimento cotidiano, ensejando a frustração das legítimas expectativas do consumidor. Entendimento jurisprudencial no sentido da ocorrência de lesões de ordem psíquica quando do atraso na entrega de imóvel destinado moradia. Verba indenizatória em consonância aos Princípios da Razoabilidade e da Proporcionalidade, às peculiaridades do caso concreto, bem como aos parâmetros adotados por este Tribunal. Manutenção. Despesas comprovadas com aluguel de imóvel durante o período de espera, que devem ser ressarcidas. Inexistência de prova com despesas relativas a seguro de carro. Pleito de devolução de valor gasto com contrato advocatício



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que não se sustenta. Precedentes citados: REsp 443822 / SC RECURSO ESPECIAL 2002/0080016-2 Relator(a) Ministro FRANCISCO PEÇANHA MARTINS (1094) Órgão Julgador T2 - SEGUNDA TURMA Data do Julgamento 21/02/2006 Data da Publicação/Fonte DJ 31/03/2006 p. 177; REsp 507285 RS RECURSO ESPECIAL 2003/0006012-1 Relator(a) Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (1123) Órgão Julgador T2 - SEGUNDA TURMA Data do Julgamento 19/09/2006 Data da Publicação/Fonte DJ 25/10/2006 p. 184; 0389279-96.2012.8.19.0001 – APELAÇÃO DES. PETERSON BARROSO SIMAO - Julgamento: 19/03/2014 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR; 0037205-85.2010.8.19.0203 - APELAÇÃO DES. REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 09/04/2014 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR ; 0037205-85.2010.8.19.0203 - APELAÇÃO DES. REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 09/04/2014 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

A promitente vendedora interpôs recurso especial fundamentado na alínea a do permissivo constitucional, apontando violação aos arts. 5º, LIV e LV, da CRFB; 165, 277, 298, 331 *caput* e I, 333, II, e 535, I e II, do CPC/1973; e 110, 186, 187, 393, 422 e 927 do CC.

Sustentou, em síntese, ter havido negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem ao deixar de sanar omissões e contradições. Aduziu, ainda, a inadequação do julgamento antecipado de mérito e a não configuração dos danos moral e material.

Sem contrarrazões.

O Tribunal de origem inadmitiu o recurso sob os fundamentos de terem sido analisadas todas as questões suscitadas pelas partes e de incidir a Súmula 7/STJ.

Inconformada, a recorrente apresentou agravo refutando os óbices apontados pela Corte estadual.

Contraminuta não apresentada.

Por decisão monocrática desta relatoria (e-STJ, fls. 808-816), conheceu-se do agravo para negar provimento ao recurso especial, conforme se verifica da seguinte ementa:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

NÃO OCORRÊNCIA. PREMISSAS ESTABELECIDAS PELA CORTE ESTADUAL. REVISÃO. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DANOS MATERIAIS E MORAIS. OCORRÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Nas razões do agravo interno (e-STJ, fls. 819-822), a construtora pleiteia a redução da indenização por danos morais e o afastamento da condenação ao pagamento de lucros cessantes, pois ausente a prova de sua ocorrência.

Sem impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 962.105 - RJ (2016/0204580-5)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

Os argumentos trazidos pela agravante não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

Consoante consignado pela decisão agravada, em relação aos danos materiais o entendimento consolidado do STJ é de que, em caso de atraso na entrega do imóvel, a construtora deverá indenizar o promitente comprador em razão dos danos emergentes e dos lucros cessantes, independente de sua comprovação, pois são valores que o promitente comprador deixou de pagar a título de aluguéis ou que poderia ter o imóvel rendido.

A propósito:

CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.

1. Ação de revisão contratual cumulada com indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 03.07.2012. Agravo em Recurso especial concluso ao gabinete em 21.09.2016. Julgamento: CPC/73.

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorridos.

3. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelos recorrentes e dos dispositivos legais indicados como violados, impede o conhecimento do recurso especial.

4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.

5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

6. O não cumprimento do contrato pelo promitente-vendedor, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de pagar ou que poderia o imóvel ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontrariam se a unidade imobiliária tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Precedentes.

7. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.

8. A compensação por dano moral por atraso em entrega de unidade imobiliária só será possível em excepcionais circunstâncias que sejam comprovadas de plano nos autos, o que não restou configurado.

9. Recurso especial de INTERLAKES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. parcialmente conhecido, e nessa parte, provido.

10. Recurso especial adesivo de MARCELO PEDRO e LILIANE SIMÕES CARNEIRO PEDRO não conhecido. (REsp 1641037/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/12/2016, DJe 19/12/2016 - sem grifo no original)

GRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DANO EMERGENTE E LUCRO CESSANTE. PRECEDENTES DO STJ. NÃO INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL DE INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A decisão do Tribunal encontra-se em harmonia com a jurisprudência consolidada neste Sodalício, no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador e lucros cessantes. Precedentes.

2. A falta de impugnação objetiva e direta ao fundamento central do acórdão recorrido nesse ponto, o que denota a deficiência da fundamentação recursal que se apegou a considerações secundárias e que de fato não constituíram objeto de decisão pelo Tribunal de origem, a fazer incidir, no particular, as Súmulas 283 e 284 do STF.

3. O mero inconformismo não oferece os subsídios constitucionalmente exigidos para o julgamento do recurso especial, pois a falta de demonstração de possível violação de normativo infraconstitucional (argumentação deficiente) esvazia o sentido da controvérsia a ser dirimida nos termos impostos pelo art. 105, III, "a", da Constituição Federal (conferindo incompreensibilidade à questão), o que torna apropriada a aplicação, dada sua inteligência, da Súmula 284/STF.

4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 973004/AM, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 10/11/2016, DJe 23/11/2016 - sem grifo no original)

Assim, verifica-se que a Corte *a quo* adotou posicionamento em consonância com a jurisprudência desta Casa, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ no



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ponto.

No que tange à redução dos danos morais, a construtora alega que o Tribunal de origem, ao fixar a condenação referente ao atraso na entrega do imóvel em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), destoou dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Nota-se, por oportuno, que o valor arbitrado a título de danos morais pelo Julgador *a quo* observou os critérios de proporcionalidade e de razoabilidade, visto que o montante fixado em R\$ 8.000,00 (oito mil reais) não se revela exorbitante, e sua eventual redução demandaria, também, reexame de provas (Súmula n. 7/STJ).

A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. TESE DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL QUE DEMANDA REEXAME DE CONJUNTO FÁTICO/PROBATÓRIO DOS AUTOS. DANO MORAL. REDUÇÃO DA INDENIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido na instância ordinária, atendendo às circunstâncias de fato da causa, de forma condizente com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, de modo que a tese defendida no agravo em recurso especial demanda o reexame do contexto fático e probatório dos autos, que é vedado pela Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 951.731/RJ, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe 14/02/2017)

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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. (AgRg no REsp 1.533.672/RJ, Relator o Ministro Moura Ribeiro, DJe 01/06/2016)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0204580-5

AgInt no
AREsp 962.105 / RJ

Números Origem: 00175610720118190209 201624505038

PAUTA: 25/04/2017

JULGADO: 25/04/2017

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FORNAX EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO MARTINS DE ALMEIDA E OUTRO(S) - RJ018937
RODRIGO DE AZEREDO FERREIRA PAGETTI E OUTRO(S) - RJ094920
RENATO MILAGRES NEVES DE SOUZA CORRÊA E OUTRO(S) - RJ137461
AGRAVADO : FABIO MONTEIRO COSTA
AGRAVADO : MICHELLY WADA MONTEIRO
ADVOGADOS : LEANDRO TEIXEIRA CAMPBELL CAMPOS - RJ160180
HILDA TEIXEIRA - RJ047510

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FORNAX EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO MARTINS DE ALMEIDA E OUTRO(S) - RJ018937
RODRIGO DE AZEREDO FERREIRA PAGETTI E OUTRO(S) - RJ094920
RENATO MILAGRES NEVES DE SOUZA CORRÊA E OUTRO(S) - RJ137461
AGRAVADO : FABIO MONTEIRO COSTA
AGRAVADO : MICHELLY WADA MONTEIRO
ADVOGADOS : LEANDRO TEIXEIRA CAMPBELL CAMPOS - RJ160180
HILDA TEIXEIRA - RJ047510

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.