

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1701661 - SP
(2020/0112353-9)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : TECNISA S/A
AGRAVANTE : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI -
SP148842
THIAGO SCHAPIRO PERIGOLO - SP391780
AGRAVADO : JOSE CARLOS DA ROCHA
AGRAVADO : NEUSA CARDOSO
ADVOGADO : GERSON CARDOSO DA ROCHA - SP293062

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CONFIGURAÇÃO DOS DANOS MORAIS. VALOR DA INDENIZAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A jurisprudência do STJ tem entendido que, muito embora o simples atraso na entrega do imóvel não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes.
2. A Corte local, após analisar o contrato entabulado entre as partes e as provas constantes nos autos, concluiu que, além do atraso excessivo e injustificado na entrega do bem, outras peculiaridades fáticas do caso concreto foram capazes de provocar danos morais nos consumidores.
3. Dessa maneira, a revisão de tal entendimento demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de provas, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
4. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento da Súmula n. 7 do STJ, para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal de origem não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.
5. Agrado interno a que se nega provimento.

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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro

Marco Buzzi.

Brasília, 30 de novembro de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.701.661 - SP (2020/0112353-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : TECNISA S/A
AGRAVANTE : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI - SP148842
THIAGO SCHAPIRO PERIGOLO - SP391780
AGRAVADO : JOSE CARLOS DA ROCHA
AGRAVADO : NEUSA CARDOSO
ADVOGADO : GERSON CARDOSO DA ROCHA - SP293062

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 597/603) interposto contra decisão da Presidência do STJ que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Em suas razões, as agravantes alegam que "a r. sentença e o v. acórdão recorrido apreciaram a questão tratada no presente recurso (ressarcimento de danos morais), não havendo que se falar em ausência de prequestionamento" (e-STJ fl. 598).

Ao final, pedem a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Os agravados não apresentaram contrarrazões (e-STJ fls. 606/ 607).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.701.661 - SP (2020/0112353-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : TECNISA S/A
AGRAVANTE : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI - SP148842
THIAGO SCHAPIRO PERIGOLO - SP391780
AGRAVADO : JOSE CARLOS DA ROCHA
AGRAVADO : NEUSA CARDOSO
ADVOGADO : GERSON CARDOSO DA ROCHA - SP293062

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CONFIGURAÇÃO DOS DANOS MORAIS. VALOR DA INDENIZAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A jurisprudência do STJ tem entendido que, muito embora o simples atraso na entrega do imóvel não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes.
2. A Corte local, após analisar o contrato entabulado entre as partes e as provas constantes nos autos, concluiu que, além do atraso excessivo e injustificado na entrega do bem, outras peculiaridades fáticas do caso concreto foram capazes de provocar danos morais nos consumidores.
3. Dessa maneira, a revisão de tal entendimento demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de provas, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
4. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento da Súmula n. 7 do STJ, para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal de origem não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.701.661 - SP (2020/0112353-9)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : TECNISA S/A
AGRAVANTE : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI - SP148842
THIAGO SCHAPIRO PERIGOLO - SP391780
AGRAVADO : JOSE CARLOS DA ROCHA
AGRAVADO : NEUSA CARDOSO
ADVOGADO : GERSON CARDOSO DA ROCHA - SP293062

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

As agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão que não conheceu do recurso especial, motivo pelo qual deve ser mantida, ainda que por outros fundamentos.

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fls. 502/503):

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CORRETAGEM. INDENIZAÇÃO/ REPETIÇÃO. Sentença de procedência parcial. Irresignação pelas rés. CORRETAGEM/SATI. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. Responsabilidade solidária estabelecida à luz do CDC (art. 7º, parágrafo único), diante da inequívoca parceria entre as empresas, a justificar o direcionamento da ação contra as rés, mesmo quanto a pedido de reembolso de valores direcionados a terceiros em função da aquisição da unidade imobiliária. Tema assentado em Recurso Repetitivo nº 1.551.951/SP. PRESCRIÇÃO. Recurso Repetitivo (REsp nº 1551956 /SP) que assentou a aplicabilidade do artigo 206, §3º, IV do Código Civil para as ações de repetição por valores pagos pela intermediação/assessoramento. Prescrição verificada, afastada a condenação a este título. ATRASO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. Validade da disposição expressa de forma clara e transparente no contrato. Súmula nº 164 e IRDR do TJSP. Atraso verificado a partir do decurso do prazo estabelecido no contrato, computados os 180 dias de tolerância. TERMO FINAL. Entrega da obra significa entrega física, posse, relação de fato com a coisa, não podendo ser considerado para esse fim o momento da expedição do “habite-se”, providência de natureza administrativa. Tema pacificado pela Súmula 160 desta Corte. Alegação de inadimplemento dos autores que não se justifica diante da comprovação de que a parcela final estava vinculada à obtenção de crédito imobiliário e que ocorreram vários entraves em relação a providências de responsabilidade das rés que forma impeditivas à sua realização, como a existência de hipoteca sobre o imóvel, com baixa ocorrida apenas em abril/2015. EFEITOS DA MORA. LUCROS CESSANTES. Os prejuízos decorrem do simples impedimento à adquirente usufruir a unidade pelo tempo programado (arts. 389 e 402 CC), independentemente da destinação pretendida ao imóvel, se moradia, locação, pois o fato objetivo é que não retirou do imóvel a fruição pretendida e esperada para o prazo estabelecido para a entrega da unidade. Súmula 162 do TJSP e precedentes do STJ. Redução da indenização para 0,5% ao mês. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. Situação que resulta em mais do que simples aborrecimento contratual, mas verdadeira frustração aos adquirentes pela quebra de expectati va após tempo de espera de aproximadamente três anos, com inúmeros obstáculos à conclusão do empreendimento por força de alerta de contaminação do solo. Evento apto a gerar abalo emocional. Indenização arbitrada com moderação e razoabilidade em consideração às circunstâncias do caso concreto. MULTA INVERSA. Tema assentado em Recurso Repetitivo. Impossibilidade de sua

cumulação com lucros cessantes. Indenização a este título afastada. Sentença parcialmente reformada com readequação das verbas sucumbenciais. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

O recurso especial (e-STJ fls. 518/537), fundamentado no art. 105, inc. III, alínea "c", da CF, apontou dissídio jurisprudencial relativo à interpretação dos arts. 186, 884 e 927 do CC/2002.

Sustentou, em síntese, que "não existe nestes autos qualquer notícia de situação excepcional capaz de violar direitos da personalidade dos Recorridos, isto é, não existe qualquer razão para condenar as Recorrentes ao pagamento de danos morais, sendo a sua condenação baseada a apenas e tão somente no mero inadimplemento contratual, o que não se admite em nosso ordenamento jurídico" (e-STJ fl. 523).

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 567/576).

O Tribunal de origem, ao analisar as provas constantes nos autos, concluiu que, além do atraso excessivo e injustificado na entrega do imóvel, havia outras peculiaridades fáticas no caso concreto que acarretaram o prejuízo extrapatrimonial aos consumidores. Confira-se (e-STJ fl. 512):

Na situação dos autos, não se trata de atraso singelo que justifique a percepção de mero aborrecimento derivado de relação contratual. Aconteceram inúmeros problemas que criaram verdadeiro receio aos adquirentes de que a obrigação não seria cumprida, em função dos aspectos relacionados à contaminação do solo, e o atraso superou qualquer parâmetro de razoabilidade, sendo de aproximadamente três anos, o que está longe de ser considerado fruto do cotidiano das relações negociais. Esse quadro justifica a percepção de aviltamento à dignidade dos consumidores, gerando ansiedade, frustração, sentimento de menoscabo, tudo a provocar abalo emocional ensejador do dano moral.

Dessa maneira, embora o mero descumprimento contratual não enseje danos morais indenizáveis, esta Corte, no julgamento de casos análogos, concluiu pela impossibilidade de afastar a condenação imposta na origem, em virtude de o entendimento do Tribunal estadual ser assentado nas circunstâncias concretas de cada caso.

Assim, aplicam-se os impedimentos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, conforme se colhe das ementas a seguir:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PLEITO PARA QUE SE REAVALIE A OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO E DANOS MORAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. QUANTUM QUE NÃO DESTOA DA RAZOABILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A Corte estadual, cotejando o contrato entabulado em conjunto com o acervo probatório, concluiu que inexistiu fato capaz de justificar o atraso da construtora na entrega do imóvel e que a consumidora sofreu danos morais, não havendo falar em mero descumprimento contratual. Entendimento diverso demandaria incursão nas cláusulas contratuais e no acervo probatório, medida obstada pela incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. A revisão de indenização por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula n. 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso. No caso, o valor

fixado (R\$ 8.000,00) não destoia dos parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 717.967/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/8/2015, DJe 27/8/2015.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DISCUSSÃO ACERCA DO FATO CARACTERIZADOR DO CUMPRIMENTO DA PRESTAÇÃO DEVIDA PELA PROMITENTE VENDEDORA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL EM RECURSO ESPECIAL. INVIABILIDADE. ENUNCIADO N. 5 DA SÚMULA DO STJ. CARACTERIZAÇÃO DOS DANOS MATERIAL E MORAL. QUESTÕES FÁTICAS. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N. 7 DO STJ. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. Não há violação do art. 535 do CPC quando os argumentos veiculados nos embargos de declaração opostos, na origem, contra o aresto local, não consistem na indicação de nenhum dos vícios de expressão (a saber, omissão, obscuridade ou contradição), mas representam tentativa de obter o re julgamento da causa. Precedentes.

2. O juízo acerca da ocorrência de danos materiais e morais em razão do atraso na entrega de unidades imobiliárias que foram objeto de promessa de compra e venda não pode ser reformulado em recurso especial quando isso depender da interpretação de cláusulas contratuais e do reexame de provas. Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Precedentes.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AgRg no AREsp n. 690.489/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/11/2015, DJe 11/12/2015.)

Além do mais, somente em hipóteses excepcionais, quando irrisória ou exorbitante a verba indenizatória fixada, a jurisprudência do STJ permite a revisão do valor em recurso especial.

No caso, a quantia arbitrada na origem (R\$ 20.000,00 – vinte mil reais – para ambos os autores) não justifica a interferência desta Corte.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.701.661 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0112353-9

Número de Origem:
10059435520138260606

Sessão Virtual de 24/11/2020 a 30/11/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TECNISA S/A

AGRAVANTE : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI - SP148842
THIAGO SCHAPIRO PERIGOLO - SP391780

AGRAVADO : JOSE CARLOS DA ROCHA

AGRAVADO : NEUSA CARDOSO

ADVOGADO : GERSON CARDOSO DA ROCHA - SP293062

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TECNISA S/A

AGRAVANTE : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI - SP148842
THIAGO SCHAPIRO PERIGOLO - SP391780

AGRAVADO : JOSE CARLOS DA ROCHA

AGRAVADO : NEUSA CARDOSO

ADVOGADO : GERSON CARDOSO DA ROCHA - SP293062

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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de novembro de 2020