



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.819.865 - RJ (2019/0163852-7)

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE** : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A  
**ADVOGADOS** : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918  
FABIO PELIZER COSTA - SP331332  
**AGRAVADO** : WILSON SILVA DA COSTA  
**AGRAVADO** : EUSA MONTEIRO COSTA  
**ADVOGADO** : WAGNER PONCIANO CRUZ - RJ152517

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE-VENDEDOR. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. REVISÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da Súmula 543 deste Corte, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento". Incidência da Súmula n. 83/STJ.

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

3. Agravo interno a que se nega provimento.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 04 de fevereiro de 2020(Data do Julgamento)



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.819.865 - RJ (2019/0163852-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE** : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A  
**ADVOGADOS** : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918  
FABIO PELIZER COSTA - SP331332  
**AGRAVADO** : WILSON SILVA DA COSTA  
**AGRAVADO** : EUSA MONTEIRO COSTA  
**ADVOGADO** : WAGNER PONCIANO CRUZ - RJ152517

### RELATÓRIO

#### O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto por TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. em face de decisão monocrática de minha lavra, que negou provimento ao recurso especial da ora insurgente, nos termos da seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE-VENDEDOR. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. REVISÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. "[...]em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento". (REsp 1300418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013).

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 reexame de provas (Súmula n. 7/STJ).

3. Recurso especial a que se nega provimento.

Em suas razões recursais (fls. 414/419), a parte agravante defende que "a culpa pela rescisão do contrato não decorreu da conduta da Agravante, mas sim, da vontade da parte Agravada".

E continua:

Neste sentido, esclarece a parte Agravante que não há que se falar em



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

restituição de 100% de valores pagos em caso de rescisão, sendo que a restituição de valores deverá observar disposição contratual expressa neste sentido, da qual encontravam-se a parte Agravada plenamente ciente quando da contratação.

Por fim, diz que os danos morais foram fixados de forma exorbitante (R\$ 10.000,00 - dez mil reais), pugnando pela sua redução.

Requer o provimento do agravo, a fim de reformar a decisão agravada.

Impugnação juntada às fls. 423/433.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.819.865 - RJ (2019/0163852-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE** : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A  
**ADVOGADOS** : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918  
FABIO PELIZER COSTA - SP331332  
**AGRAVADO** : WILSON SILVA DA COSTA  
**AGRAVADO** : EUSA MONTEIRO COSTA  
**ADVOGADO** : WAGNER PONCIANO CRUZ - RJ152517

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE-VENDEDOR. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. REVISÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da Súmula 543 deste Corte, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento". Incidência da Súmula n. 83/STJ.

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

3. Agravo interno a que se nega provimento.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### VOTO

#### O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pela agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

2.1. Com efeito, conforme consignado na decisão agravada, no caso em apreço, o Tribunal de origem expressamente consignou que a culpa pela rescisão contratual foi da construtora ante o atraso na entrega do imóvel objeto da promessa de compra e venda, determinando a devolução integral do valor pago pela parte ora agravada. Confira-se trecho do acórdão recorrido nesse sentido:

Apesar do término do prazo para entrega da unidade em novembro de 2015, a ré não concluiu a obra até a data do ajuizamento da ação, em 06/05/2016, tendo admitido que o habite-se do empreendimento foi concedido em 17/08/2016, 09 meses depois da data limite para entrega das chaves.

É relevante ressaltar que o prazo de entrega do imóvel foi definido, unilateralmente, pela própria construtora que, na medida em que assumiu, de forma exclusiva e integral, os riscos do empreendimento, sabe, ou deveria saber, os eventuais percalços a serem enfrentados durante sua execução, razão pela qual deveria estabelecer a data para entrega com prazo que se mostrasse suficientemente a suprir contratempos que porventura se apresentassem.

A ré, por seu turno, alegou que o atraso foi em decorrência da escassez de mão de obra especializada, devido às inúmeras obras que ocorriam na cidade, além da burocracia na Prefeitura para a concessão do habite-se, tratando-se de caso fortuito, o que excluiria sua responsabilidade.

Contudo, afastada pela prova dos autos a ocorrência de qualquer das excludentes de responsabilidade previstas no artigo 14, § 3º da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), torna-se patente a responsabilidade da empresa ré, pelos eventuais danos ocasionados a parte autora, por conta do atraso na entrega do imóvel, impondo-se a rescisão do contrato, com a devolução da quantia paga.

Frise-se que a rescisão do negócio de compra e venda tem como consequência o retorno das partes ao *status quo ante*, impondo-se que a posse do bem retorne ao promitente-vendedor, bem como que este restitua ao comprador o valor pago pelo bem.

**Diante dos fatos retratados nos autos, é legítima a desistência da parte autora em adquirir o imóvel, devendo lhe ser restituído o valor pago, integralmente, considerando a culpa da ré pelo distrato.**

O STJ, em sede de Recurso Repetitivo no Acórdão de nº 1.300.418- SC (2012-0000392-9), de Relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão sedimentou esse entendimento, como se vê abaixo transcrito:



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

[...].

**Portanto, as cláusulas que estabelecem devolução parcial são nulas, devendo haver a devolução integral posto que a hipótese dos autos trata de rescisão contratual por culpa exclusiva da empresa ré, que não cumpriram com os termos do contrato e não comprovaram qualquer excludente de responsabilidade.**

Com efeito, esta Corte consolidou o entendimento, inclusive em sede de recurso repetitivo, de que, **na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor**, como o acórdão recorrido afirmou ser o caso dos autos ante o atraso na entrega do imóvel (premissa essa que não pode ser modificada em sede de recurso especial ante o disposto na súmula 7 do STJ), a restituição dos valores devidos deveria ser imediata e **integral**.

Confira-se a ementa do referido recurso repetitivo:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - **integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor**, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

2. Recurso especial não provido.

(REsp 1300418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013)

Esse, inclusive, é o enunciado da Súmula n. 543 deste Corte, *in verbis*: "*Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento*".

Desse modo, estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência do STJ, incide a Súmula 83 do STJ nesse primeiro ponto, impedindo o conhecimento do recurso por ambas as alíneas.

2.2. Por fim, também não assiste razão à agravante no que tange ao pedido deredução do *quantum* indenizatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Uma vez que não existem critérios determinados e fixos para a quantificação do dano moral, esta Corte Superior de Justiça consolidou o entendimento no sentido de que a reparação do dano deve ser fixada em montante que desestimule o ofensor a repetir a falta, sem constituir, de outro lado, enriquecimento indevido. Ressalte-se que nos feitos em que se discute o tema do dano moral observa-se que, ante as peculiaridades que envolvem as circunstâncias de fato, as condições pessoais das pessoas envolvidas na ofensa e a natureza desta, cada hipótese apresenta características próprias.

Demais disso, é pacífico neste Tribunal que, em sede de recurso especial, a revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o *quantum* arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ. Precedentes: REsp 686050/RJ, 1ª Turma, Min. Luiz Fux, DJ de 27.06.2005; AgRg no Ag 605927/BA, Min. Denise Arruda, DJ de 04.04.2005; REsp 734.741/MG, Min. Teori Albino Zavascki, DJ de 27.03.2006.

Na espécie o valor fixado pelo Tribunal de origem, qual seja, R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não se revela excessivo, considerando-se os parâmetros adotados por este Tribunal Superior, não merecendo acolhida a irresignação nesse último ponto.

A propósito, confirmam os seguintes precedentes desta Corte sobre o assunto:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL AOS PROMITENTES COMPRADORES. ART. 535, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA DE OMISSÕES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela alegada violação art. 535, I e II, do CPC/73 (correspondente ao art. 1.022, I e II, do Novo CPC). Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

O acolhimento da pretensão recursal, a fim de afastar as conclusões do aresto estadual no tocante aos danos morais sofridos pela parte agravada, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmula n. 7 do STJ.

2. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o quantum arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 976.888/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2016, DJe 09/12/2016)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DANOS MORAIS. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

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

3. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada.

4. Agravo não provido. (AgRg no AREsp 396.539/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2013, DJe 25/11/2013)

Nota: Indenização por dano moral: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Assim, verifica-se que a parte agravante não trouxe nenhuma argumentação capaz de modificar a conclusão do decisório ora agravado, que negou provimento ao agravo em recurso especial.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0163852-7      **AgInt no**  
**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.819.865 / RJ**

Números Origem: 0015130-24.2016.8.19.0209 00151302420168190209 151302420168190209

PAUTA: 04/02/2020

JULGADO: 04/02/2020

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A  
ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918  
FABIO PELIZER COSTA - SP331332  
RECORRIDO : WILSON SILVA DA COSTA  
RECORRIDO : EUSA MONTEIRO COSTA  
ADVOGADO : WAGNER PONCIANO CRUZ - RJ152517

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

#### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A  
ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918  
FABIO PELIZER COSTA - SP331332  
AGRAVADO : WILSON SILVA DA COSTA  
AGRAVADO : EUSA MONTEIRO COSTA  
ADVOGADO : WAGNER PONCIANO CRUZ - RJ152517

#### **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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.