



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.543.414 - SP (2019/0206824-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CR2 SAO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
AGRAVADO : CLEBERSON NOGUEIRA DA COSTA
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
MAURICIO ARRABAL - SP309686
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESÍDUO APURADO EM RAZÃO DA DIFERENÇA ENTRE AS PARCELAS PAGAS E AS EXIGÍVEIS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA EXIGIBILIDADE DO DÉBITO. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. DANOS MORAIS RECONHECIDOS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Conforme consignado no acórdão, não restou comprovada a alegada exigibilidade de saldo devedor residual, ônus que cabia à ré e do qual não se desincumbiu (art. 333, II do CPC), pois não se satisfaz o Direito com a mera alegação de fatos, sem provas conexas e suficientes.
2. Todavia, tais fundamentos autônomos e suficientes para a manutenção do acórdão recorrido não foram rebatidos pelo recorrente em seu apelo especial. Desse modo, verifica-se a falta de impugnação objetiva e direta ao fundamento central do acórdão recorrido nesse ponto, o que denota a deficiência da fundamentação recursal, a fazer incidir, no particular, as Súmulas 283 e 284 do STF.
3. Além disso, rever os fundamentos que ensejaram o entendimento acerca da ausência de provas nos autos quanto a legalidade da cobrança do referido resíduo, exigiria reapreciação do conjunto probatório, o que é vedado em recurso especial, ante o teor da Súmula 7/STJ.
4. A jurisprudência do STJ possui entendimento no sentido de que "muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas da controvérsia podem configurar a lesão extrapatrimonial" (1.642.314/SE, Relatora a Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 22/3/2017).
5. No presente caso, o Tribunal de origem considerou as peculiaridades no caso concreto para concluir que o fato ultrapassou a esfera dos acontecimentos cotidianos, e que restou configurado o dano moral. Dessa forma, não é possível alterar o entendimento do acórdão recorrido pois demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.
6. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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), 06 de fevereiro de 2020(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.543.414 - SP (2019/0206824-7)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
AGRAVANTE : CR2 SAO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
AGRAVADO : CLEBERSON NOGUEIRA DA COSTA
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
MAURICIO ARRABAL - SP309686
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto por CR2 SÃO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA., sob a vigência do Novo Código de Processo Civil, contra decisão deste relator, que negou provimento ao agravo em recurso especial, com base nos seguintes fundamentos:

a) incidência das Súmulas 283 e 284 do STF;

b) rever os fundamentos que ensejaram o entendimento acerca da ausência de provas nos autos quanto a legalidade da cobrança do referido resíduo, exigiria reapreciação do conjunto probatório, o que é vedado em recurso especial, ante o teor da Súmula 7/STJ; e,

c) incidência da Súmula 7 do STJ no que se refere ao reconhecimento da ocorrência de danos morais.

Inconformada, a parte ora agravante, em apertada síntese, sustenta que “a CR2 ‘rebateu’, sim, de forma objetiva e direta as premissas adotadas pela Corte Estadual para declarar inexigibilidade da parcela INCC, demonstrando, inclusive, que os referidos encargos foram legalmente pactuados, sem qualquer vício de consentimento, de modo que o v. acórdão acabou por negar vigência aos artigos 421 e 422 do Código Civil, que disciplinam a liberdade de contratar e a boa-fé contratual.”

Alega que em “todos os acórdãos paradigmas o debate que se travou foi a possibilidade de cobrança da correção monetária, mesmo em caso de atraso na conclusão das obras”, não havendo que se falar na incidência da Súmula 7 do STJ.”

Argumenta que “não há se que falar na incidência da súmula 7. É que o contexto fático que a recorrente fez referência foi delineado pelo próprio acórdão recorrido, qual seja, condenação em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por danos morais, tendo como único fundamento o atraso na entrega das chaves (ou seja, danos morais in re ipsa) (fls. 588-597).”



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Contrarrazões ao agravo interno às fls. 599-605.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.543.414 - SP (2019/0206824-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CR2 SAO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
AGRAVADO : CLEBERSON NOGUEIRA DA COSTA
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
MAURICIO ARRABAL - SP309686
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESÍDUO APURADO EM RAZÃO DA DIFERENÇA ENTRE AS PARCELAS PAGAS E AS EXIGÍVEIS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA EXIGIBILIDADE DO DÉBITO. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. DANOS MORAIS RECONHECIDOS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Conforme consignado no acórdão, não restou comprovada a alegada exigibilidade de saldo devedor residual, ônus que cabia à ré e do qual não se desincumbiu (art. 333, II do CPC), pois não se satisfaz o Direito com a mera alegação de fatos, sem provas conexas e suficientes.
2. Todavia, tais fundamentos autônomos e suficientes para a manutenção do acórdão recorrido não foram rebatidos pelo recorrente em seu apelo especial. Desse modo, verifica-se a falta de impugnação objetiva e direta ao fundamento central do acórdão recorrido nesse ponto, o que denota a deficiência da fundamentação recursal, a fazer incidir, no particular, as Súmulas 283 e 284 do STF.
3. Além disso, rever os fundamentos que ensejaram o entendimento acerca da ausência de provas nos autos quanto a legalidade da cobrança do referido resíduo, exigiria reapreciação do conjunto probatório, o que é vedado em recurso especial, ante o teor da Súmula 7/STJ.
4. A jurisprudência do STJ possui entendimento no sentido de que "muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas da controvérsia podem configurar a lesão extrapatrimonial" (1.642.314/SE, Relatora a Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 22/3/2017).
5. No presente caso, o Tribunal de origem considerou as peculiaridades no caso concreto para concluir que o fato ultrapassou a esfera dos acontecimentos cotidianos, e que restou configurado o dano moral. Dessa forma, não é possível alterar o entendimento do acórdão recorrido pois demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.
6. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O agravo interno não merece acolhida.

Ao analisar a demanda, à vista dos elementos fático-probatórios constantes dos autos e do contrato firmado entre as partes, a Corte de origem consignou (fls. 390-391) - *grifamos*:

Quanto à inexigibilidade de valor declarado em confissão de dívida, alega o autor que foi induzido a reconhecer dívida de saldo residual em razão de parcelas pagas a menor pelo período do contrato, em que o autor se obrigou ao pagamento de valor correspondente a R\$ 26.051,01 a ser amortizado em parcelas, através de “instrumento particular de confissão de dívida” (fls. 98/103).

Contudo, referido pacto não tem embasamento para a exigência dos valores, não restando comprovada nos autos a legalidade da cobrança de referido resíduo.

A conduta da ré fere o princípio da boa-fé objetiva, na medida em que cria uma situação de insegurança, surpreendendo o autor com nova cobrança, pois havia criado a expectativa de que não havia mais qualquer saldo remanescente do preço do imóvel adquirido.

Além do mais, a ré atribuiu de forma unilateral valores que seriam devidos pelo autor.

Não restou, portanto, comprovada a alegada exigibilidade de saldo devedor residual, ônus que cabia à ré e do qual não se desincumbiu (art. 333, II do CPC), pois não se satisfaz o Direito com a mera alegação de fatos, sem provas conexas e suficientes.

Assim, assiste razão ao autor quanto à inexigibilidade do débito apresentado pela ré, diante ausência de comprovação de cabimento da cobrança de resíduo e, portanto, injustificada a pretensão da ré de retenção das chaves.

Todavia, tais fundamentos autônomos e suficientes para a manutenção do acórdão recorrido não foram rebatidos pelo recorrente em seu apelo especial. Desse modo, verifica-se a falta de impugnação objetiva e direta ao fundamento central do acórdão recorrido nesse ponto, o que denota a deficiência da fundamentação recursal, a fazer incidir, no particular, as Súmulas 283 e 284 do STF.

3. Além disso, rever os fundamentos que ensejaram o entendimento acerca da ausência de provas nos autos quanto a legalidade da cobrança do referido resíduo, exigiria reapreciação do conjunto probatório, o que é vedado em recurso especial, ante o teor da Súmula 7/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Por seu turno, no que se refere aos danos morais, assim dispôs o acórdão recorrido (fls. 392-393):

Com relação à indenização por danos morais, no entanto, passo a adotar a posição da Turma Julgadora desta Colenda Câmara, de ser devida em razão da grande frustração de uma expectativa criada por ser um investimento de alta monta e que exige dos consumidores grandes sacrifícios e reestruturação de tudo que foi planejado com a aquisição de um imóvel, não se tratando de mero aborrecimento.

[...]

À vista dos elementos contidos nos autos e como acima justificados, a fixação em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), seguindo posição dos julgados desta própria Câmara, se apresenta mais adequada para cumprir a finalidade supracitada.

A jurisprudência do STJ possui entendimento no sentido de que "muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas da controvérsia podem configurar a lesão extrapatrimonial" (1.642.314/SE, Relatora a Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 22/3/2017).

No presente caso, o Tribunal de origem considerou as peculiaridades no caso concreto para concluir que o fato ultrapassou a esfera dos acontecimentos cotidianos, e que restou configurado o dano moral.

Dessa forma, não é possível alterar o entendimento do acórdão recorrido pois demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0206824-7

AgInt no
AREsp 1.543.414 /
SP

Número Origem: 40035498320138260554

PAUTA: 06/02/2020

JULGADO: 06/02/2020

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

AGRAVANTE : CR2 SAO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
AGRAVADO : CLEBERSON NOGUEIRA DA COSTA
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
MAURICIO ARRABAL - SP309686
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CR2 SAO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
AGRAVADO : CLEBERSON NOGUEIRA DA COSTA
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
MAURICIO ARRABAL - SP309686
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

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.