



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 730.055 - RJ (2015/0145159-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS : JAYME RODRIGO DO VALE CUNTIN PEREZ E OUTRO(S) - RJ067002
SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S) - RJ075789
BETTINO ZANINI - RJ166624
AGRAVADO : KATIA D ALMEIDA CAMPOS
ADVOGADO : SAULO BONOTTO CABRAL - RJ066513

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. INEXISTÊNCIA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS ADIMPLÊNCIA DA AUTORA E COMPROVAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. ATO ILÍCITO CONTRATUAL. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS INCIDENTES SOBRE DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS E SOBRE O VALOR DO DANO MORAL. CITAÇÃO. ACÓRDÃO ESTADUAL ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. REDUÇÃO DO *QUANTUM* ARBITRADO PELO DANO MORAL. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. Havendo o Tribunal local examinado absolutamente todas as questões suscitadas pela parte recorrente, como no caso concreto, não há que se cogitar de violação ao art. 535, I e II, do CPC/73.

3. O acórdão estadual, ancorado nos termos da avença pactuada e nas provas dos autos, afirmou que a recorrida cumpriu fielmente todas as suas obrigações contratuais, tendo que suportar os danos materiais e morais por não ter recebido o imóvel. A revisão desse entendimento esbarra nas Súmulas nº 5 e 7 do STJ.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte nos casos de responsabilidade contratual o termo inicial dos juros de mora é a data da citação, no percentual de 1% após a vigência do Código Civil de 2002. De igual forma, em se tratando de indenização por danos morais decorrentes de obrigação contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes.

5. A revisão do valor arbitrado a título de reparação por danos morais demanda, em regra, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

o que não é possível em recurso especial, em face do óbice da Súmula nº 7 do STJ, exceto quando o referido valor se mostrar exorbitante ou irrisório, situação não verificada no caso dos autos.

6. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima 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 Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 04 de outubro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 730.055 - RJ (2015/0145159-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS : JAYME RODRIGO DO VALE CUNTIN PEREZ E OUTRO(S) - RJ067002
SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S) - RJ075789
BETTINO ZANINI - RJ166624
AGRAVADO : KATIA D ALMEIDA CAMPOS
ADVOGADO : SAULO BONOTTO CABRAL - RJ066513

RELATÓRIO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO:

KATIA D' ALMEIDA CAMPOS (KÁTIA) ajuizou ação de rescisão de contrato de compra e venda, cumulada com restituição de parcelas pagas e indenização por danos morais, contra a CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, sucessora da Encol (CARVALHO HOSKEN), narrando danos materiais e morais suportados em razão de atraso na entrega de imóvel residencial (e-STJ, fls. 3/11).

A sentença que julgou a demanda procedente foi objeto de apelação por ambas as partes (e-STJ, fls. 590/593). KÁTIA pleiteou a majoração da indenização por danos morais e dos honorários advocatícios (e-STJ, fls. 611/614). A CARVALHO HOSKEN postulou a integral reforma do julgado (e-STJ, fls. 637/69).

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS E MATERIAIS CONFIGURADOS.

MANUTENÇÃO DO QUANTUM FIXADO. JUROS MORATÓRIOS. TERMO A QUO DE INCIDÊNCIA. DATA DA CITAÇÃO. INAPLICABILIDADE DA MULTA CONTRATUAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MANTIDOS, CONSIDERANDO-SE A SIMPLICIDADE DA CAUSA. RECURSO DA AUTORA AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO - ART. 557, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DA RÉ, AO ABRIGO DO ART. 557, §1º-A, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

I – Enseja indenização por danos morais o atraso na entrega de imóveis adquiridos, merecendo prestígio o quantum indenizatório estabelecido na sentença, por não estar em dissonância com o entendimento deste Tribunal;

II – Provado o dano material, configurado pela necessidade de assinatura de contrato de locação, devido ao atraso na entrega do imóvel provocado por conduta exclusiva da ré, deve a quantia ser



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

integralmente ressarcida;

III – Nas hipóteses de responsabilidade civil contratual, os juros moratórios referentes à condenação por danos morais incidem a partir da citação.

Precedente do Superior Tribunal de Justiça;

IV – Aplicação dos juros de mora no índice de 1% ao mês, tendo em vista que, na data da citação, termo a quo de incidência dos moratórios, já se encontrava em vigor o Código Civil de 2002;

V – Manutenção da verba honorária em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, considerando-se a simplicidade da causa;

VI – Deve ser afastada a incidência da multa prevista no contrato, penalidade destinada exclusivamente para os casos de inadimplemento da promitente- compradora, no caso, a autora;

VII – Nega-se seguimento ao recurso autoral dentro do permissivo do art. 557, do Código de Processo Civil, acolhendo-se parcialmente o recurso da ré – art. 557, § 1º-A, do Código de Processo Civil (e-STJ, fl. 854).

O entendimento foi mantido pelo Tribunal de origem em acórdão que recebeu a seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS E MATERIAIS CONFIGURADOS. MANUTENÇÃO DO QUANTUM FIXADO. JUROS MORATÓRIOS. TERMO A QUO DE INCIDÊNCIA. DATA DA CITAÇÃO. INAPLICABILIDADE DA MULTA CONTRATUAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MANTIDOS, CONSIDERANDO-SE A SIMPLICIDADE DA CAUSA. RECURSO DA AUTORA AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO - ART. 557, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DA RÉ, AO ABRIGO DO ART. 557, §1º-A, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. IMPROVIMENTO.

I – Enseja indenização por danos morais o atraso na entrega de imóveis adquiridos, merecendo prestígio o quantum indenizatório estabelecido na sentença, por não estar em dissonância com o entendimento deste Tribunal;

II – Provado o dano material, configurado pela necessidade de assinatura de contrato de locação, devido ao atraso na entrega do imóvel provocado por conduta exclusiva da ré, deve a quantia ser integralmente ressarcida;

III – Nas hipóteses de responsabilidade civil contratual, os juros moratórios referentes à condenação por danos morais incidem a partir da citação. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça;

IV – Aplicação dos juros de mora no índice de 1% ao mês, tendo em vista que, na data da citação, termo a quo de incidência dos moratórios, se encontrava em vigor o Código Civil de 2002;



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

V – Manutenção da verba honorária em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, considerando-se a simplicidade da causa;
VI – Deve ser afastada a incidência da multa prevista no contrato, penalidade destinada exclusivamente para os casos de inadimplemento da promitente- compradora, no caso, a autora;
VII – Improvimento ao agravo interno (e-STJ, fls. 908).

Os embargos de declaração da CARVALHO HOSKEN foram rejeitados (e-STJ, fls. 928/931).

Irresignada, CARVALHO HOSKEN interpôs recurso especial com fundamento no art. 105, III, a, da CF, alegando violação dos arts. 131, 333, I, 334, II, e 535, II, do CPC/73; 924, 1.062 e 1.063 do CC/16; 186, 322, 389, 402, 405, 407, 476, 884, 924, 927 e 944 *caput* e parágrafo único, do CC/2002, pelos fundamentos assim deduzidos(1) omissão do julgado por ausência de pronunciamento sobre o inadimplemento contratual por parte da autora e a falta de comprovação dos danos emergentes e lucros cessantes pelo pagamento de aluguel; (2) que a autora ficou inadimplente durante o período de 5/5 a 5/11 de 1997, devendo o valor correspondente a tais parcelas ser abatido do montante; (3) que deve haver retenção de parte do valor já pago, conforme estipulado em contrato; (4) que o termo inicial dos juros de mora devem ser fixados a partir da citação; (5) que não houve comprovação dos danos emergentes decorrentes de pagamento de aluguel, devendo ser excluído; (6) a ausência da prática de qualquer ato ilícito, devendo ser afastada sua condenação ao pagamento da indenização pleiteada; (7) que o valor fixado a título de danos morais deve ser reduzido; e, (8) que os juros de mora relativos aos danos morais devem incidir a partir de sua fixação.

Inadmitido o apelo nobre, CARVALHO HOSKEN desafiou agravo em recurso especial, que apreciei monocraticamente, para lhe negar provimento. A indexação foi a que segue:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA DA EMPRESA COMPROVADA. INADIMPLÊNCIA DA AUTORA. AUSÊNCIA. LUCROS CESSANTES DEMONSTRADOS. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL DO DESEMBOLSO DE CADA PARCELA. DANOS MORAIS. EXISTÊNCIA. REDUÇÃO DO QUANTUM. IMPOSSIBILIDADE. JUROS MORATÓRIOS. A PARTIR DA CITAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. INAPLICABILIDADE DO NCPC NESTE JULGAMENTO ANTE OS TERMOS DO ENUNCIADO Nº 1º APROVADO PELO PLÊNÁRIO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DO STJ NA SESSÃO DE 9.3.2016. AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO (e-STJ, fl. 1.031).

Ainda inconformada, a CARVALHO HOSKEN ingressou com o presente agravo interno sustentando que **(1)** ficou evidenciada a ofensa ao art. 535 do CPC/73, por ausência de pronunciamento sobre o inadimplemento contratual por parte da autora e a falta de comprovação dos danos emergentes e lucros cessantes pelo pagamento de aluguel; **(2)** a questão recursal debatida nos autos é jurídica e não esbarra nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ; **(3)** a matéria sobre a qual versa o agravo não está consolidada no STJ, não tendo aplicação a Súmula nº 83; **(4)** o fato da inadimplência contratual da autora KÁTIA é incontroverso; **(5)** foi indevidamente afastada a possibilidade da agravante de reter percentual não inferior a 25% do valor pago; **(6)** se justifica a ausência de entrega do imóvel ante a inadimplência de KÁTIA; **(7)** o termo inicial dos juros de mora deve ser fixados a partir da citação; **(8)** não houve comprovação dos danos emergentes e lucros cessantes pelo pagamento de aluguel; **(9)** são indevidos os danos morais, pois inexistentes; e, **(10)** o valor arbitrado pelo dano moral deve ser reduzido.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 1.067/1.068).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 730.055 - RJ (2015/0145159-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS : JAYME RODRIGO DO VALE CUNTIN PEREZ E OUTRO(S) - RJ067002
SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S) - RJ075789
BETTINO ZANINI - RJ166624
AGRAVADO : KATIA D ALMEIDA CAMPOS
ADVOGADO : SAULO BONOTTO CABRAL - RJ066513

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. INEXISTÊNCIA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS ADIMPLÊNCIA DA AUTORA E COMPROVAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. ATO ILÍCITO CONTRATUAL. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS INCIDENTES SOBRE DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS E SOBRE O VALOR DO DANO MORAL. CITAÇÃO. ACÓRDÃO ESTADUAL ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. REDUÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO PELO DANO MORAL. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. Havendo o Tribunal local examinado absolutamente todas as questões suscitadas pela parte recorrente, como no caso concreto, não há que se cogitar de violação ao art. 535, I e II, do CPC/73.

3. O acórdão estadual, ancorado nos termos da avença pactuada e nas provas dos autos, afirmou que a recorrida cumpriu fielmente todas as suas obrigações contratuais, tendo que suportar os danos materiais e morais por não ter recebido o imóvel. A revisão desse entendimento esbarra nas Súmulas nº 5 e 7 do STJ.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte nos casos de responsabilidade contratual o termo inicial dos juros de mora é a data da citação, no percentual de 1% após a vigência do Código Civil de 2002. De igual forma, em se tratando de indenização por danos morais decorrentes de obrigação contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes.

5. A revisão do valor arbitrado a título de reparação por danos morais demanda, em regra, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

o que não é possível em recurso especial, em face do óbice da Súmula nº 7 do STJ, exceto quando o referido valor se mostrar exorbitante ou irrisório, situação não verificada no caso dos autos.

6. Agravo interno não provido



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 730.055 - RJ (2015/0145159-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS : JAYME RODRIGO DO VALE CUNTIN PEREZ E OUTRO(S) - RJ067002
SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S) - RJ075789
BETTINO ZANINI - RJ166624
AGRAVADO : KATIA D ALMEIDA CAMPOS
ADVOGADO : SAULO BONOTTO CABRAL - RJ066513

VOTO

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

A irresignação não comporta provimento.

De plano, vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

Como relatado, KÁTIA ajuizou ação de rescisão de contrato de compra e venda, cumulada com restituição de parcelas pagas e indenização por danos morais, contra a CARVALHO HOSKEN (sucessora da Encol), objetivando ver-se ressarcida pelos danos materiais e morais suportados em razão de atraso na entrega de imóvel residencial adquirido da demandada.

A sentença condenou a CARVALHO HOSKEN a indenizar KÁTIA por danos materiais e por danos morais que arbitrou em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor considerado insuficiente por esta. Ambas as partes interpuseram, então, apelação que não foi provida.

A CARVALHO HOSKEN manejou apelo nobre, que foi inadmitido, razão pela qual desafiou agravo em recurso especial. Monocraticamente, neguei provimento ao recurso.

É contra essa decisão o presente inconformismo que, reiterar-se, não comporta provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CARVALHO HOSKEN alegou que o Tribunal local foi omissivo quanto ao inadimplemento contratual por parte da autora e a falta de comprovação dos danos emergentes e lucros cessantes pelo pagamento de aluguel, violando o art. 535 do CPC/73.

Não é o que se observa.

Tais questões foram expressamente enfrentadas pelo aresto combatido nos seguintes termos:

Não merece, portanto, prosperar o argumento de que a Autora deixou de pagar parcelas devidas até a data prevista do imóvel. De fato, o último pagamento efetuado pela Autora data de abril/1997, e a entrega do imóvel estava prevista para novembro do mesmo ano. Entretanto, o recibo constante do doc. 00075 é claro em reputar que o pagamento realizado em abril/1997 corresponde à “antecipação das parcelas mensais de 05/05/1997 a 05/11/1997” (data prevista de entrega do imóvel) “no valor de R\$ 1.059,22 cada”.

Conclui-se, portanto, que em momento algum houve inadimplência autoral. Ao contrário, cumpriu fielmente com suas obrigações, chegando a antecipar valores, na expectativa de receber seu novo imóvel, o que não ocorreu. Ante a ausência de inadimplemento é totalmente descabida a pretensão recursal da Ré de reter parte dos valores a serem devolvidos.

(...)

Fosse pouco, a Autora chegou a deixar o imóvel em que residia, programando-se para receber o bem que estava adquirindo. Diante do grande atraso na entrega, foi obrigada a firmar contrato de locação para garantir sua moradia em outro local.

O dano moral resta ainda mais evidente diante do grande lapso temporal em que a Autora se viu obrigada a viver em imóvel alugado, ao invés daquele em que pretendia morar.

(...)

*Igualmente deve ser mantida a condenação em danos materiais. Como dito e comprovado nos autos (docs. 00093/00095), o valor de **R\$ 28.920,00 (vinte oito mil, novecentos e vinte reais)** corresponde à quantia despendida para moradia pela Autora, que, em razão do atraso na entrega do imóvel, procedeu à assinatura de contrato de locação de outro imóvel.*

No que tange à condenação em danos materiais deveria se limitar até a entrega do imóvel, data em que a Autora não mais precisaria residir em apartamento locado. Entretanto, segundo relato autoral, o imóvel jamais foi efetivamente recebido, tendo sido, inclusive, vendido para outrem. A Ré não comprovou a entrega do imóvel à Autora, tampouco se desincumbiu de demonstrar que o apartamento não foi vendido a outra pessoa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Não há qualquer indício nos autos de que o imóvel foi entregue, motivo pelo qual se impõe a manutenção do ressarcimento integral dos gastos com aluguéis (e-STJ, fl. 910/911 - sem destaque no original).

Relativamente às alegações recursais no sentido de que a inadimplência contratual da autora KÁTIA é incontroversa, sendo justificável a ausência de entrega do imóvel e a retenção do percentual de 25%, e de ausência de comprovação dos danos emergentes, não assiste razão a CARVALHO HOSKEN.

Conforme se deduz do excerto supracitado, o acórdão estadual, fundado nos termos da avença pactuada e nas provas dos autos, afirmou que KÁTIA cumpriu fielmente todas as suas obrigações contratuais, tendo que suportar os danos materiais por não ter recebido o imóvel. Ou seja, ocorreu o descumprimento contratual por parte da CARVALHO HOSKEN, o que inviabiliza por completo os seus argumentos. Rever esse posicionamento esbarra nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Nesse passo, comprovado que KÁTIA adimpliu com sua parte no contrato, correta a conclusão da Corte local em afastar a pretensão da CARVALHO HOSKEN em reter qualquer percentual. No mesmo sentido já decidiu esta Corte em lides assemelhadas a dos autos nas quais a CARVALHO HOSKEN figurou como recorrente.

Confira-se o precedente:

*RECURSO ESPECIAL - ARTS. 1.062 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 E 1º DO DECRETO-LEI 86.649/81 - AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO E DE OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PARA TAL DESIDERATO - INCIDÊNCIA, NO PONTO, DOS ENUNCIADOS NS. 282 E 356 DA SÚMULA/STF - AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO FIRMADA COM A FALIDA ENCOL, COM PARTICIPAÇÃO DA SUCESSORA CARVALHO HOSKEN - RESILIÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO POR INICIATIVA DA CARVALHO HOSKEN E ALIENAÇÃO DE IMÓVEL A TERCEIRO - DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE COMPRADOR E RESTITUIÇÃO DO STATUS QUO ANTE - NECESSIDADE - PRECEDENTES DO STJ - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.
(...)*

III - Na espécie, entretanto, o autor/recorrente efetuou o pagamento integral do imóvel antes mesmo do prazo estabelecido para a sua entrega e a inadimplência foi da ora recorrente CARVALHO HOSKEN, que resiliu unilateralmente a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

promessa de compra e venda do imóvel e alienou o bem a terceiro, sem que nada tenha recebido o autor/recorrido;

IV - Desse modo, é um contra-senso que a recorrente, que assumiu expressamente as obrigações da incorporadora ENCOL, passando a ser tanto incorporadora quanto construtora, retenha parte das parcelas pagas, porquanto foi ela quem deu causa à rescisão. Precedentes.

V - Recurso especial improvido.

(REsp 1.087.447/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/3/2010, DJe 14/4/2010). (sem destaque no original).

AGRAVO REGIMENTAL - REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - IMPOSSIBILIDADE - SÚMULA 7/STJ - CONTRATO IMOBILIÁRIO - AÇÃO DE RESCISÃO - INADIMPLÊNCIA DO CONSTRUTOR PARA A ENTREGA DA OBRA NA DATA APRAZADA - RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS - DESCABIMENTO - PRECEDENTES.

I. A conclusão a que chegou o Acórdão recorrido decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do referido suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz da Súmula 7/STJ.

II. Configurada a culpa exclusiva do promitente-vendedor pela rescisão contratual, é descabida a retenção de mínima parte das parcelas já pagas pelo adquirente no curso do contrato, enquanto vigente este, nos termos da jurisprudência recente desta Corte. Agravo improvido.

(AgRg no REsp 959.744/RJ, Relator Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, j. 9/12/2008, DJe 19/12/2008.)

A CARVALHO HOSKEN insurge-se, ainda, relativamente ao termo inicial e ao percentual dos juros de mora aplicados à condenação da devolução das parcelas pagas. Afirma que deverão incidir a partir da citação no percentual de 0,5% ao mês.

No ponto, observa-se que a decisão agravada, equivocadamente, afirmou que os juros de mora sobre os valores a serem restituídos deveriam incidir a partir de cada desembolso.

Contudo, os precedentes ali citados dizem respeito ao termo inicial da correção monetária e não dos juros de mora, os quais, conforme a jurisprudência firmada nesta Corte, têm como termo inicial a citação.

Confirmam-se precedentes:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AO RESSARCIMENTO DO MONTANTE DA RESERVA TÉCNICA JÁ FORMADA. CORREÇÃO MONETÁRIA. JUROS DE MORA. (...)

2. **Os juros de mora devem fluir a partir da citação**, nos termos do artigo 406, após a entrada em vigor do novo Código Civil (11.1.2003).

3. Embargos de declaração acolhidos, para sanar a omissão (EDcl no AgRg no AgRg no Ag 1.320.229/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, j. 20/10/2015, DJe 28/10/2015 - sem destaque no original).

DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA. RETENÇÃO DE PARCELAS. NÃO CABIMENTO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. CITAÇÃO. PRECEDENTES. RECUSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Se o contrato de compra e venda foi rescindido por culpa da promitente vendedora, em razão de atraso injustificado na entrega de imóvel, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer de forma integral e imediata, descabendo falar em retenção de despesas administrativas.

2. **Em se tratando de responsabilidade contratual, é firme o entendimento desta Corte de que o termo inicial para incidência dos juros de mora é a data da citação.**

3. Recurso especial não provido. REsp nº 1.550.223 - DF Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJ 20/5/2016 - sem destaque no original).

Quanto ao percentual, correta a fixação em 1% ao mês, tendo em vista que a sentença foi prolatada após a vigência do Código Civil de 2002.

Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL. JUROS DE MORA. SENTENÇA ANTERIOR AO CÓDIGO CIVIL DE 2002. EXECUÇÃO. CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS. APLICAÇÃO DO NOVEL DIPLOMA LEGAL APÓS SUA VIGÊNCIA. POSSIBILIDADE. 1. Não se discute no apelo a aplicação da Taxa Selic. A divergência suscitada cinge-se à aplicabilidade das normas do Código Civil de 1916 e daquelas instituídas pela codificação de 2002, considerando-se que a sentença foi prolatada em 04.02.1992 e determinou a aplicação de juros moratórios no percentual de 0,5% ao mês, nos termos do art. 1.062 do CC/16.

2. **A Corte Especial, no julgamento do REsp 1.111.117/PR, Rel. p/ acórdão Min. Mauro Campbell Marques, DJ. 02.09.10, decidiu que o percentual de 6% ao ano deve incidir até 11 de janeiro de 2003. A partir daí, deve-se observar o disposto no art. 406 do**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CC/02, 'seguindo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional' (atualmente, a taxa SELIC).

3. Os juros moratórios, assim como a correção monetária, são consectários legais da obrigação principal e estão submetidos à cláusula rebus sic stantibus, o que implica reconhecer ter a sentença eficácia futura desde que mantida a situação de fato e de direito na época em que ela foi proferida. Assim, se o título judicial transitado em julgado aplicou o índice vigente à época, deve-se proporcionar a atualização do percentual em vigor no momento do cumprimento da obrigação.

4. Embargos de divergência providos

(EResp 935.608/SP, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, Corte Especial, j. 24/11/2011, DJe 6/2/2012 - sem destaque no original).

Na hipótese examinada, observa-se que o acórdão estadual fixou a incidência dos juros de mora sobre os valores a serem restituídos a partir da citação, que já se deu na vigência do atual CC, no percentual de 1% ao mês. Posicionou-se, pois, em conformidade com a jurisprudência desta Corte.

Nesse passo, mantém-se a aplicação da Súmula nº 83 do STJ, ainda que por fundamento diverso.

Os juros de mora sobre o valor indenizatório do dano moral devem incidir, no caso examinado, a partir da citação, pois conforme assentado na decisão agravada, o Tribunal de origem decidiu em consonância com esta Corte sobre o tema.

A propósito, confira-se precedente:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. MORTE DECORRENTE DE ACIDENTE EM ESTAÇÃO DE TREM. DANO MORAL. CULPA EXCLUSIVA DA VÍTIMA. SÚMULAS NºS 282/STF E 7/STJ. REAVALIAÇÃO DO MONTANTE INDENIZATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. JUROS DE MORA REFERENTES À REPARAÇÃO POR DANO MORAL. TERMO INICIAL. CITAÇÃO.

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula n.º 282 do STF.

2. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, mister se faz a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, o que, como já decidido, é inviabilizado, nesta instância superior, pela Súmula nº 7/STJ.

3. Carece de interesse ao recorrente se o acórdão impugnado firmou entendimento no sentido de sua pretensão.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Em se tratando de indenização por danos morais decorrentes de obrigação contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes.

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 302.397/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 2/2/2016 - sem destaque no original).

De igual modo, no ponto, tem incidência a Súmula nº 83 do STJ.

No que toca à caracterização do dano moral, observa-se que a Corte local, soberana no exame dos fatos e provas circunstanciados nos autos, entendeu que, na espécie examinada, *a conduta da Ré afetou a esfera de personalidade da Autora que vai além do mero aborrecimento que, como visto, passou dois anos cumprindo corretamente suas obrigações contratuais, na espera da realização do sonho da casa própria, sonho que lhe foi negado por conduta diretamente imputável à Ré, concluindo ser, diante dos fatos evidente a enorme dor e angústia experimentadas pela Autora diante do descumprimento contratual* (e-STJ, fl. 910).

Assim, a incidência da Súmula nº 7 do STJ impede o exame da pretensão recursal.

A propósito, veja-se precedente:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INOCORRÊNCIA. DANO MORAL. JUROS DE MORA. TEMPUS REGIT ACTUM. ENTENDIMENTO PACIFICADO NA JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. A conclusão do Tribunal Estadual, sobre a responsabilidade da recorrente na condição de incorporadora do empreendimento, decorreu da análise dos elementos fático-probatórios dos autos, bem como da interpretação dos pactos celebrados entre as partes e demais interessados. Entender de forma diversa implicaria na necessária incursão na seara fática para reexame de provas e interpretação de cláusula contratual, conduta vedada em sede de recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. 'A incidência da referida Súmula desta Corte impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução à causa a Corte de origem'. (AgRg no AREsp 62.120/PE, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/12/2011, DJe 19/12/2011)

3. As instâncias ordinárias chegaram à conclusão de que a ocorrência de dano moral, no caso, decorreu do não-cumprimento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, cujo atraso trouxe tensão, ansiedade, angústia e desequilíbrio no estado emocional, circunstâncias que extrapolam o mero aborrecimento. A valoração pretendida pela recorrente, em relação ao dano moral, é vedada pela Súmula 7/STJ.

4. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que os juros (de mora) legais devem ser fixados à taxa de 0,5% ao mês, no período anterior ao início da vigência do novo Código Civil, art. 1062 do CC/1916, e, posteriormente, regidos pelo disposto no artigo 406 do CC/2002. Precedentes.

5. Agravo regimental a que se nega provimento".

(AgRg no Ag 1.161.069/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, j. 16/2/2012, DJe 24/2/2012).

Por fim, embora seja admitida a alteração do valor fixado a título de dano moral quando o *quantum* se revelar ínfimo ou exorbitante, não se verifica ser esse o caso dos autos a justificar a intervenção excepcional desta Corte, também sob pena de ofensa à Súmula nº 7 do STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS ENSEJADORES. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há que se falar na suscitada ocorrência de violação do art. 535 do Código de Processo Civil.

2. A Corte de origem, à luz das provas dos autos, concluiu pela configuração de todos os pressupostos ensejadores da responsabilidade civil, motivo pelo qual a reversão desse entendimento demanda o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

3. A revisão do valor arbitrado a título de reparação por danos morais exige, em regra, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que não é possível em sede de recurso especial, em face o óbice da Súmula 7/STJ. Tal situação, no entanto, pode ser excepcionada quando o referido valor se mostrar exorbitante ou irrisório, situação não verificada no caso dos autos.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 758874/PR, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, Segunda Turma, DJe 22/10/2015).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Não há, pois, razão que justifique a reforma da decisão agravada, que deve ser integralmente mantida.

Por fim, 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 interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0145159-0

AgInt no
AREsp 730.055 / RJ

Números Origem: 01138381120038190001 1138381120038190001 20030011160219 201524556374

PAUTA: 04/10/2016

JULGADO: 04/10/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS : JAYME RODRIGO DO VALE CUNTIN PEREZ E OUTRO(S) - RJ067002
SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S) - RJ075789
BETTINO ZANINI - RJ166624
AGRAVADO : KATIA D ALMEIDA CAMPOS
ADVOGADO : SAULO BONOTTO CABRAL - RJ066513

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADOS : JAYME RODRIGO DO VALE CUNTIN PEREZ E OUTRO(S) - RJ067002
SÉRGIO COELHO E SILVA PEREIRA E OUTRO(S) - RJ075789
BETTINO ZANINI - RJ166624
AGRAVADO : KATIA D ALMEIDA CAMPOS
ADVOGADO : SAULO BONOTTO CABRAL - RJ066513

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(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.