



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.093.891 - AM (2017/0098490-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
AGRAVANTE : JONASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA E OUTRO(S) - MG091263
AGRAVADO : VALTINA FERNANDES BEZERRA
ADVOGADO : HUGO FERNANDES LEVY NETO E OUTRO(S) - AM004366

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. **1.** LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO COMPROVADA HIPÓTESE DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. SÚMULA 83 DO STJ. **2.** INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO DE ATO ILÍCITO. REDUÇÃO DO *QUANTUM*. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. **3.** AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento de que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel. Somente haverá isenção da obrigação de indenizar do promitente vendedor caso configure uma das hipóteses de excludente de responsabilidade, o que não ocorreu na espécie.

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.

3. Agravo interno improvido.

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, 05 de dezembro de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.093.891 - AM (2017/0098490-7)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por Direcional Engenharia S.A. e Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão desta relatoria que conheceu do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial assim ementada (e-STJ, fl. 663):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. **1.** LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO COMPROVADA HIPÓTESE DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. SÚMULA 83 DO STJ. **2.** INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO DE ATO ILÍCITO. REDUÇÃO DO *QUANTUM*. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. **3.** COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. AFASTAMENTO DA DEVOLUÇÃO DOS VALORES SUPOSTAMENTE COBRADOS INDEVIDAMENTE. SÚMULA 83 DO STJ. **4.** AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Nas razões recursais, os agravantes alegam a inaplicabilidade das Súmulas n. 7 e 83 do STJ. Sustentam que não cabe no caso em questão o pagamento dos lucros cessantes, porquanto o imóvel não foi entregue na data acordada em razão da inadimplência da agravada. Apontam que a análise do recurso interposto pretende a correção do ato que afronta à lei federal e contraria jurisprudência consolidada de outros tribunais, não sendo necessário o reexame fático-probatório.

Pleiteiam a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma pela Turma julgadora.

Sem impugnação (e-STJ, fl. 686).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.093.891 - AM (2017/0098490-7)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Em que pese aos argumentos expendidos pelas partes insurgentes, o Tribunal estadual, ao dirimir a controvérsia, concluiu que (e-STJ, fls. 364-367):

02.11. A cláusula de extensão de 90 (noventa) dias úteis foi considerada pelo douto Juízo *a quo* conforme se depreende da leitura do dispositivo da sentença.

(...) Diante do exposto, julgo totalmente procedente as pretensões do requerente. Condeno as requeridas solidariamente pelo atraso na entrega da unidade imobiliária, com termo inicial a partir do prazo de tolerância previsto no item 6.1 do contrato de compra e venda e termo final com a entrega do imóvel (...)

02.12. Quanto à alegação de contrato não cumprido, argumenta o Apelante que a entrega não foi possível diante a ausência de quitação do contrato pelo Apelado. Contudo nos documentos acostados às fls. 167/202 não faz prova de suas alegações. Em verdade suas afirmações padecem de verossimilhança, na medida em que a previsão de conclusão da obra era para 30/3/2011 (fl.50), no entanto constata-se habite-se parcial emitido em 23/1/2012 (fl. 178), comunicado com nova previsão para entrega em 29/2/2012 (fl. 101) e efetiva entrega em 10/01/2013, conforme documento de recebimento do imóvel (fl. 198). portanto, não pode a Apelante exigir o cumprimento do contrato da Apelada se não cumpriu a sua parte.

02.13. No que atine aos prejuízos sofridos pela Ré junto à empresa Criare entendendo escorreita a sentença prolatada que consignou a repetição de indébito em dobro.

(...)

02.14. Não já como considerar como termo final a data da expedição do Habite-se em 9/2/2012, pois diferente do alegado pelo Apelante, este documento não é hábil para atestar o cumprimento da obrigação da construtora, ainda mais quando parcial. E de toda forma, não consta nos autos o mencionado habite-se nesta data, mas somente o juntado às fls. 178 atinente ao habite-se parcial em 23/01/2012.

02.15. Persiste na forma alinhavada na sentença o ressarcimento pelos danos materiais relativos aos meses de aluguéis que o Autor deixou de receber em virtude do atraso na obra, ante a evidente perda no proveito econômico que teria caso o imóvel tivesse sido entregue na data prevista.

(...)

02.19. Ademais, mencionado atraso, injustificado, por parte da Apelante enseja a multa contratual, pois sendo o contrato de compra e venda, um contrato bilateral, comutativo e oneroso, as cláusulas devem ser equivalentes em prol do equilíbrio contratual. Dessa forma, existindo cláusula penal para o caso de descumprimento da Autora (fl.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

54) deve também incidir para a Ré, em consonância com os preceitos civilistas previstos nos art. 406 e 407 do Código civil e jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

02.20. Para finalizar, o dano moral é devido, considerando que o atraso de mais de dois anos verificado na entrega da unidade perpassa, e muito, qualquer mero dissabor. Não se afigura razoável, principalmente quando uma das partes - o autor/comprador - cumpre com suas obrigações contratuais, pagando pontualmente as mensalidades, sem ter a certeza da entrega. Restou inegável o inadimplemento do contrato. Ademais, o valor foi fixado dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, considerando a angústia do Apelado a quebra da expectativa na entrega da unidade ao longo de todos esses anos.

Verifico que a cognição delineada no acórdão acerca dos lucros cessantes está em consonância com a jurisprudência desta Casa, que se firmou no sentido de que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, os quais se presumem, sendo ônus do promitente devedor provar que a mora contratual não lhe seja imputável, o que não se comprovou na hipótese dos autos. Incide, no ponto, a Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel. Somente haverá isenção da obrigação de indenizar do promitente vendedor caso configure uma das hipóteses de excludente de responsabilidade, o que não ocorreu na espécie.

2. No tocante à multa estipulada em sentença, constata-se carência de interesse recursal a parte ora recorrente, porquanto este pleito não foi sequer apreciado no recurso especial, em virtude da incidência da Súmula 284 do STF.

3. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal. Aplicação da Súmula n. 282 do STF.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1523955/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2015, DJe 11/12/2015)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DISPENSA COMPROVAÇÃO. MATÉRIA PREQUESTIONADA. CULPA. PROMITENTE VENDEDORA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. OMISSÃO INEXISTENTE.

1. A violação do art 535 do CPC somente se configura quando, na apreciação do recurso, o tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento sobre questão que deveria ser decidida e não foi. Não ocorrente no caso.

2. Tendo o tribunal local adotado os fundamentos da sentença, que tratou especificamente dos lucros cessantes, não há falar em ausência de prequestionamento.

3. A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

4. Acentuado nas instâncias ordinárias que a demora na entrega do imóvel é injustificada, rever tal posicionamento demanda a análise das circunstâncias fáticas dos autos. Incidência da Súmula nº 7/STJ.

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 229.165/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 27/10/2015)

COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1202506/RJ, Relator o Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 24/2/2012)

Quanto à indenização por danos morais, é certo que esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais. Entretanto, no caso dos autos, o Tribunal estadual concluiu, com respaldo no conjunto fático-probatório dos autos, que "o atraso de mais de dois anos verificado na entrega da unidade perpassa, e muito, qualquer mero dissabor. Não se afigura razoável, principalmente quando uma das partes - o Autor/comprador - cumpre com suas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

obrigações contratuais, pagando pontualmente as mensalidades, sem ter a certeza da entrega" (e-STJ, fl. 367).

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 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 destoa dos parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade.

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp n. 717.967/RJ, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20/8/2015, DJe 27/8/2015.)

No que se refere à redução do *quantum* indenizatório, a jurisprudência dessa Corte é firme no sentido de que somente em hipóteses excepcionais, quando manifestamente irrisória ou exorbitante a indenização arbitrada, permite-se o afastamento do óbice da Súmula n. 7 do STJ para possibilitar sua revisão. No caso concreto, o valor arbitrado está, em certa medida, em conformidade com o adotado por esta Corte em hipóteses análogas, tornando a via do recurso especial inidônea a modificá-lo.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. SÚMULA 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES CONFIGURADOS. SÚMULA 83 DO STJ. ENTREGA DAS CHAVES. ENCARGOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR A PARTIR DA POSSE. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. DANO MORAL. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ. 1. O reconhecimento de caso fortuito ou força maior no atraso da entrega do imóvel demanda o reexame do contexto fático e probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do STJ. 2. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. 3. O promitente comprador somente é responsável pelos encargos condominiais após a sua imissão na posse do imóvel. Precedentes. Súmula 83 do STJ. 4. 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, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.034.823/SP. Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 2/6/2017).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA CONSTRUTORA.

1. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico. 2. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel e a aflição suportada pelo promitente-comprador. 3. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ. 4. A indenização por danos morais fixada em quantum sintonizado aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade não enseja a possibilidade de interposição do recurso especial, dada a necessidade de exame de elementos de ordem fática, cabendo sua revisão apenas em casos de manifesta excessividade ou irrisoriedade do valor arbitrado, o que não se evidencia no presente caso. Incidência da Súmula 7 do STJ. 5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 507.537/RJ. Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe 1/6/2017).

Com efeito, os argumentos trazidos pelos agravantes não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0098490-7

AgInt no
AREsp 1.093.891 /
AM

Números Origem: 00015681020168040001 00021126120178040000 00051891520168040000
02137854020128040001 15681020168040001 21126120178040000
2137854020128040001 51891520168040000

EM MESA

JULGADO: 05/12/2017

Relator

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

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 : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
AGRAVANTE : JONASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA E OUTRO(S) - MG091263
AGRAVADO : VALTINA FERNANDES BEZERRA
ADVOGADO : HUGO FERNANDES LEVY NETO E OUTRO(S) - AM004366

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
AGRAVANTE : JONASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA E OUTRO(S) - MG091263
AGRAVADO : VALTINA FERNANDES BEZERRA
ADVOGADO : HUGO FERNANDES LEVY NETO E OUTRO(S) - AM004366

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