



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 887.148 - SP (2016/0067915-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
AGRAVANTE : FIT RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : ALEXANDRE GUARNIERI
AGRAVADO : ELIDIANA DOS SANTOS GUARNIERI
ADVOGADO : SILVIA ROSANA DEL COLLETTI E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. LUCROS CESSANTES. PROMITENTE COMPRADOR. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. ADMISSIBILIDADE. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O provimento do especial, para reconhecer a ocorrência de caso fortuito, requer nova incursão fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial por força da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
2. O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.
3. O tribunal de origem, ao consignar a existência de dano moral e fixar o seu valor, incursionou detalhadamente na apreciação do conjunto fático-probatório, estando obstada a inversão do julgado pela Súmula nº 7/STJ.
4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente) e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 09 de agosto de 2016(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 887.148 - SP (2016/0067915-0)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA TENDA S.A. e FIT RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão (e-STJ fls. 316/319) que conheceu do agravo e para não conhecer do recurso especial.

Naquela oportunidade, concluiu-se pela impossibilidade de acolhida das pretensões recursais ante a incidência das Súmulas nºs 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Nas razões do regimental (e-STJ fls. 322/327), as agravantes aduzem que, ao contrário do que concluiu a decisão impugnada, não há pretensão de revolvimento fático-probatório. Insistem na tese da existência de caso fortuito.

Pretendem, com fulcro nos argumentos expostos, obter o provimento do recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 887.148 - SP (2016/0067915-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): A irresignação não merece prosperar.

Inicialmente, ressalte-se que, ao contrário do que certificado pela Terceira Trama desta Corte (e-STJ fl. 328), a advogada Sandra Regina Miranda Santos - OAB/SP 146.105, signatária da petição de agravo interno, possui procuração nos autos (e-STJ fls. 139/140)

No mais, os argumentos expendidos nas razões do recurso são insuficientes para autorizar a reforma da decisão agravada, que está assim fundamentada:

"Trata-se de agravo interposto por CONSTRUTORA TENDA S.A. e FIT RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado na alínea 'a' do permissivo constitucional.

O apelo nobre desafia acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

'INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA IMOBILIÁRIA. DECISÃO DE PARCIAL PROCEDÊNCIA.

Validade da cláusula que prorroga automaticamente o prazo para entrega de imóvel adquirido para entrega futura, mesmo em se tratando de contratos de adesão. Pretensão de prorrogação do prazo de entrega por tempo indeterminado. Violação do Código de Defesa do Consumidor. Cláusula potestativa.

Atraso na entrega da obra caracterizado. Inexistência de ocorrência de força maior ou caso fortuito.

Responsabilidade da construtora, empresa especializada nessa atividade que sabe (ou deveria) saber programar o andamento da obra, usando sua experiência, para fixar data de término da obra o mais perto possível do real.

Lucros cessantes devidos, em razão do atraso na entrega do imóvel, pois corresponde ao que os autores deixaram de auferir, caso o imóvel lhes tivesse sido entregue no prazo. Indenização que deve ser fixada de forma a evitar que a parte inocente seja penalizada pelo descumprimento do contrato.

Ausência de impugnação em relação ao montante fixado (1% do valor do imóvel ao mês). Percentual fixado pela r. sentença mantido.

Danos morais configurados. Indenização fixada pela r. sentença devida e mantida. Atraso na entrega do imóvel que foram de mais três anos de espera (03/2009 a 30/10/2012).

Recurso não provido' (e-STJ fl. 245).

Nas razões do recurso especial, os recorrentes alegam violação dos artigos 112, 113, 186, 402 e 927 do Código Civil. Sustentam, em síntese, a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inexistência de ato ilícito, não cabendo, portanto, a indenização por dano moral e lucros cessantes.

Alternativamente pugnam pela redução do valor da condenação do dano moral.

É o relatório.

DECIDO.

Ultrapassados os pressupostos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do especial.

No que concerne à violação do art. 402 do CC, este Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido do cabimento da fixação de lucros cessantes pelo descumprido do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda.

Nesse sentido:

'AGRAVO REGIMENTAL - 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 1.202.506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/2/2012, DJe 24/2/2012)

'AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

2. 'É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada.' (Enunciado 182 da Súmula do STJ).

3. Agravo regimental a que se nega provimento.'

(AgRg no AREsp 689.362/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/6/2015, DJe 22/6/2015)

Outro não foi o entendimento do acórdão recorrido.

No mais, eis a letra do acórdão impugnado, transcrito no que interessa à espécie:

'No presente caso, não há caracterização de motivos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de força maior ou caso fortuito; a construtora é empresa especializada nessa atividade e sabe (ou deveria) saber que deve estabelecer o cronograma da obra, usando sua experiência, para fixar data prevista para término da obra o mais perto possível do real.

No mais, os lucros cessantes são devidos, em razão do atraso na entrega do imóvel, pois corresponde ao que os autores deixaram de auferir, caso o imóvel lhes tivesse sido entregue no prazo.

A indenização deve ser fixada de forma a evitar que a parte inocente seja penalizada pelo descumprimento do contrato. Nessas condições, diante da não impugnação em relação ao montante fixado (1% do valor do imóvel ao mês), o percentual fixado pela r. sentença fica mantido.

No que diz respeito aos danos morais, inegável sua ocorrência.

Houve ofensa a um bem juridicamente tutelado, de caráter extrapatrimonial. A moderna definição de dano é a de ofensa a um bem juridicamente tutelado, que pode ter, ou não, caráter patrimonial.

No caso dos autores, o atraso extrapolou o mero dissabor decorrente do inadimplemento contratual, além do mais foram mais de três anos de espera (03/2009 a 30/10/2012).

A situação de incerteza porque passaram os autores supera em muito os meros dissabores do dia a dia, pequenos aborrecimentos do cotidiano, mormente porque afeta o direito fundamental à moradia, coloca em risco investimentos de toda uma vida e a segurança patrimonial da família'.

Ao que se tem, o acolhimento da pretensão recursal, tanto para exclusão como para a redução do valor da indenização por dano moral, demandaria o reexame de matéria fática, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos do Enunciado nº 7/STJ.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

'AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - RESPONSABILIDADE CIVIL - DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE ATRASO NA ENTREGA DE BEM IMÓVEL - FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF - REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - IMPOSSIBILIDADE - SÚMULA 7 DESTA CORTE - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- O Recurso Especial que se insurge genericamente contra decisão proferida pelo Tribunal a quo atrai a aplicação da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

2.- No tocante à responsabilidade pelos danos sofridos pelo Agravado a convicção a que chegou o Acórdão decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz do enunciado 7 da Súmula desta Corte. Destarte, em sede de Recurso Especial não há campo para se revisar entendimento de segundo grau assentado em prova, vez que o objeto de tal recurso é tão-somente, interpretar e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

unificar a aplicação do direito federal.

3.- O Agravo não trouxe argumento novo capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

4. - Agravo Regimental improvido' (AgRg no AREsp 42.406/BA, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2011, DJe 07/11/2011 - grifou-se).

'AGRAVO REGIMENTAL - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - INADIMPLENTO DA INCORPORADORA/CONSTRUTORA - NÃO ENTREGA DO IMÓVEL NO PRAZO CONTRATUAL - REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - IMPOSSIBILIDADE - SÚMULA 7/STJ - JUROS MORATÓRIOS - ARTS. 1.062 DO CÓDIGO CIVIL ANTERIOR E 406 DO ATUAL CÓDIGO CIVIL - DANOS MORAIS - RAZOABILIDADE - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

I. A convicção 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. Os juros moratórios devem ser calculados na forma do art. 1.062 do Código Civil anterior até a vigência do atual, a partir de quando deve ser observado o art. 406.

III. Quanto ao valor arbitrado a título de danos morais, está o mesmo razoável, sendo desnecessária a intervenção desta Corte a respeito.

Agravo improvido' (AgRg no Ag 915.165/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/9/2008, DJe 20/10/2008 - grifou-se).

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial" (e-STJ fls. 316/319).

Diante de todo o exposto, nego provimento ao agravo interno. É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0067915-0

AgInt no
AREsp 887.148 / SP

Número Origem: 10149313120138260100

PAUTA: 09/08/2016

JULGADO: 09/08/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA TENDA S/A
AGRAVANTE	: FIT RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: ALEXANDRE GUARNIERI
AGRAVADO	: ELIDIANA DOS SANTOS GUARNIERI
ADVOGADO	: SILVIA ROSANA DEL COLLETTI E OUTRO(S)

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA TENDA S/A
AGRAVANTE	: FIT RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: ALEXANDRE GUARNIERI
AGRAVADO	: ELIDIANA DOS SANTOS GUARNIERI
ADVOGADO	: SILVIA ROSANA DEL COLLETTI E OUTRO(S)

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 Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente) e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.