



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.075.056 - MA (2017/0066915-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CYRELA COSTA RICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424
RHELMSON ATHAYDE ROCHA E OUTRO(S) - MA005936
MÔNICA MARIA RABELO GONDIM BRAGA BARRENSE - DF050505
AGRAVADO : FABIO MUNIZ DA ROSA
AGRAVADO : CAMILA MEDEIROS FERRAO
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ FERNANDES GAMA E OUTRO(S) - MA007340

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ART. 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela alegada violação art. 1.022 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 parte recorrente.

2. O acolhimento da pretensão recursal, a fim de afastar as conclusões do aresto estadual no tocante aos danos morais sofridos pela parte agravada, bem como a análise da cláusula de tolerância na entrega do imóvel, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. A jurisprudência consolidada neste Sodalício é no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador e lucros cessantes. 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.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, 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 (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília (DF), 15 de agosto de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.075.056 - MA (2017/0066915-6)

AGRAVANTE : CYRELA COSTA RICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424
RHELMSON ATHAYDE ROCHA E OUTRO(S) - MA005936
MÔNICA MARIA RABELO GONDIM BRAGA BARRENSE - DF050505
AGRAVADO : FABIO MUNIZ DA ROSA
AGRAVADO : CAMILA MEDEIROS FERRAO
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ FERNANDES GAMA E OUTRO(S) - MA007340

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto por CYRELA COSTA RICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., contra decisão deste relator (fls. 609-617), que negou provimento a seu agravo em recurso especial, pelas seguintes razões: (i) ausência de violação do art. 1.022 do atual CPC, em razão da ausência de omissão no acórdão estadual; (ii) o entendimento da Corte estadual encontra-se em harmonia com a jurisprudência consolidada nesta Corte, no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada a ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador e lucros cessantes; que o parâmetro para a fixação de indenização por lucros cessantes é a utilização dos valores equivalente aos aluguéis que poderiam ter sido auferidos, caso o imóvel tivesse sido entregue da data acordada; (iii) incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, uma vez que a reforma do acórdão estadual demandaria reexame da relação contratual estabelecida e incursão no conjunto fático-probatório dos autos; (iv) incidência da Súmula 83 do STJ, uma vez que o valor fixado a título de danos morais não se mostra excessivo, tendo sido fixado de acordo com os parâmetros adotados por este Sodalício em casos semelhantes.

Nas razões do presente agravo (fls. 621-635), a parte agravante repisa os fundamentos lançados no recurso especial, no tocante a ofensa dos arts. 1.022 do atual CPC, aduzindo a falta de pronunciamento acerca da validade da cláusula tolerância de 180 dias, prevista no contrato firmado entre as partes; alega que o prazo para a entrega do imóvel, constante da cláusula 7 do contrato inicialmente firmado teria previsto como data de entrada inicial o mês de julho/2012, observado o disposto no item XIII-I e ss do contrato; que o prazo contratual para entrega não teria se esgotado na data de julho/2012. Postula que seja sanada a omissão apontada, a fim de ser declarada a validade da cláusula de tolerância contratualmente estabelecida. Por fim, reitera a insurgência veiculada em seu recurso especial, no tocante ao não cabimento de cumulação da indenização de lucros cessantes e danos emergentes, uma vez que a cumulação dos institutos configura *bis in idem*; a ausência



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de provas dos danos morais alegados, bem como o dissídio jurisprudencial nesse ponto.

Pede a reforma da decisão agravada, a fim de dar provimento ao recurso especial, reformando o acórdão estadual nos termos propostos.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.075.056 - MA (2017/0066915-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CYRELA COSTA RICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424
RHELMSON ATHAYDE ROCHA E OUTRO(S) - MA005936
MÔNICA MARIA RABELO GONDIM BRAGA BARRENSE - DF050505
AGRAVADO : FABIO MUNIZ DA ROSA
AGRAVADO : CAMILA MEDEIROS FERRAO
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ FERNANDES GAMA E OUTRO(S) - MA007340

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ART. 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela alegada violação art. 1.022 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 parte recorrente.
2. O acolhimento da pretensão recursal, a fim de afastar as conclusões do aresto estadual no tocante aos danos morais sofridos pela parte agravada, bem como a análise da cláusula de tolerância na entrega do imóvel, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. A jurisprudência consolidada neste Sodalício é no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador e lucros cessantes. 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.
4. Agravo interno não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

2. Conforme assinalado na decisão agravada, não se viabiliza o recurso



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

especial pela alegada violação art. 1.022 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 parte recorrente.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. LIBERDADE DE EXPRESSÃO. ANÚNCIOS PUBLICADOS EM JORNAIS. DEVER DE VERACIDADE. CONDENAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ART. 1.022 DO NCPC. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. EFEITO INFRINGENTE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (art. 1.022 do NCPC).

2. Os embargos de declaração não podem conduzir a novo julgamento, com a reapreciação do que ficou decidido.

3. Os argumentos suscitados pela embargante (condenação por danos morais fixada em valor exorbitante se considerados os acréscimos dos juros de mora e da correção monetária e injustiça da quantia arbitrada, em comparação com outro processo julgado na origem entre as partes litigantes) não constituem pontos omissos, mas visam a rediscussão do julgado para obter efeito infringente, o que esbarra na finalidade integrativa dos aclaratórios.

4. Não há omissão no acórdão que deixa de se pronunciar sobre matéria não versada no recurso especial. A embargante, sob o pretexto de que há ponto omissos no julgado, inova ao trazer a tese de que é o caso de afastar ou reduzir a base de cálculo dos juros de mora e da correção monetária.

5. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgRg no REsp 1552550/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2016, DJe 19/08/2016).

2.1. Importante assinalar, que as conclusões do tribunal de origem acerca da validade da cláusula de prorrogação do prazo para entrega do imóvel decorreram, inquestionavelmente, da análise dos elementos de prova dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que se pode facilmente aferir a partir da leitura dos fundamentos do acórdão, proferido em sede de embargos de declaração, que ora se transcreve, na parte que interessa:

A apelante deduz que é válida a cláusula que prevê a possibilidade de prorrogação do prazo de tolerância, porquanto revestidas de todos os elementos legalmente exigidos (art. 104 do CC), aplicando-se ao caso o princípio da intangibilidade do contrato, bem como que não há nos autos prova dos lucros cessantes (dano material), vez que ausentes documentos que comprovem o pagamento dos aluguéis efetivamente cobrados.

Além disso, defende que a assinatura do termo de cessão, pelos apelados, deu-se em 24.07.2012, oportunidade em que eram plenamente cientes de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que a apelante (Cyrela) se utilizaria do prazo de prorrogação constante do contrato de promessa de compra e venda, daí que exigir o cumprimento de contrato que já é sabido que a entrega prevista para julho/2012 não se efetivaria, demonstra a má-fé dos apelados.

Entendo que, não obstante a expressiva argumentação da empresa CYRELA, esta não trouxe qualquer argumento novo que fosse capaz de modificar o julgado, motivo pelo qual merece ser mantida a decisão atacada. E isto, porque, segundo a jurisprudência do STJ, a inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada, bem como que a aquisição do imóvel justamente serviria para que os adquirentes se livrassem de tais pagamentos, e com o atraso na entrega do imóvel, ao contrário, houve uma postergação da dívida.

[...]

Portanto, resta comprovado por instrumento particular as despesas mensais a que foram submetidos os apelados Camila e Fábio, para a locação de residência temporária, no período em que durou o atraso na entrega da obra. (fl. 415-426).

2.2. Nesse aspecto, a análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas como pretende o recorrente, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Outrossim, entendimento da Corte estadual, no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador e lucros cessantes, encontra-se em harmonia com a jurisprudência consolidada neste Sodalício, a exemplo dos seguintes julgados:

RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROPRIETÁRIO PERMUTANTE. LEGITIMIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PROVA. ÔNUS. RÉU. EXCESSO DE CHUVAS. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS.

1. Os recursos especiais têm origem em ação de indenização por perdas e danos decorrentes de atraso na conclusão de obra objeto de contrato de compromisso de compra e venda para fins de aquisição de unidades imobiliárias em empreendimento comercial.

2. O proprietário permutante do terreno não responde pelos atos de incorporação quando se limita à mera alienação do terreno para a incorporadora sem participar de nenhum ato tendente à comercialização ou construção do empreendimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. Na espécie, as instâncias de cognição plena, à luz da prova dos autos, e analisando os contratos celebrados entre as partes, concluíram que a alienante permutante do terreno figurou nos contratos de promessa de compra e venda ora na condição de "vendedora" ora na condição de credora hipotecária, transmitindo para o adquirente/consumidor a ideia de solidariedade na efetivação do empreendimento, de forma que não pode ser reconhecida a sua ilegitimidade passiva.
4. A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes.
5. É possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel, pois aquela tem natureza moratória, enquanto esta tem natureza compensatória.
6. A alegação de exceção de contrato não cumprido arguida em defesa deve ser comprovada pelo réu, pois é seu o ônus de demonstrar o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos termos no artigo 333, inciso II, do CPC/1973.
7. Essa Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local para afirmar, por exemplo, que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.
8. A conclusão da Corte local para fixar a data da expedição da carta de habite-se como termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais.
9. O simples inadimplemento contratual não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima, o que não se constatou no caso concreto.
10. Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos. (REsp 1536354/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2016, DJe 20/06/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E DANO MORAL. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Concluindo o acórdão recorrido, após ampla análise do conjunto fático-probatório dos autos, que o atraso na entrega do imóvel, diante das peculiaridades do caso concreto, ultrapassou o mero dissabor, acarretando danos morais, além de não ter sido demonstrado o alegado caso fortuito ou força maior, não se revela possível modificar esse entendimento na via do recurso especial, tendo em vista o óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.
2. Agravo regimental desprovido.
(AgRg no AREsp 809.935/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/02/2016, DJe 11/03/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INCIDÊNCIA DA MULTA CONTRATUAL. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. 2. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULAS 5 e 7/STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1. É inadmissível o recurso especial quando o acórdão recorrido assenta em mais de um fundamento suficiente e o recorrente não se insurge contra todos eles.

2. A partir da interpretação de cláusulas do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, bem como do reexame das circunstâncias fáticas da causa, concluiu o acórdão recorrido pela ausência de prova que pudesse configurar caso fortuito ou força maior, devendo as rés, ora recorrentes, responder pela multa de 1% ao mês fixada pela sentença desde novembro de 2009 até a data da efetiva entrega do imóvel, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, ante os óbices dos enunciados n. 5 e 7 da Súmula deste Tribunal.

3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 572.549/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/06/2015, DJe 19/06/2015)

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, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012)

PROCESSUAL. ACÓRDÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. INTERPOSIÇÃO. AGRAVO INTERNO. APRECIÇÃO. COLEGIADO. PREJUÍZO. AUSÊNCIA. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUITAÇÃO PARCIAL. PROPORCIONALIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INEXISTÊNCIA.

I - A competência para julgar embargos de declaração opostos a acórdão é do colegiado que o proferiu. Contudo, se, por meio do agravo interno, a impugnação acabou sendo apreciada pelo órgão competente, não ocorre prejuízo à parte, razão pela qual não se declara a existência de nulidade. Precedentes.

II - A arguição de afronta ao artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, deve indicar os pontos considerados omissos e contraditórios, não sendo suficiente a alegação genérica, sob pena de aplicação do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

III - Conforme entendimento desta Corte, descumprido o prazo para entrega



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

Não há falar, pois, em enriquecimento sem causa.

Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia. (REsp 808.446/RJ, Rel. Min. Castro Filho, DJ 23/10/2006).

3.1. Entendeu-se, ainda, que o parâmetro mais justo para a fixação de indenização a título de lucros cessantes é a utilização de valores equivalentes aos aluguéis que poderiam ter sido auferidos caso o imóvel tivesse sido entregue na data avençada. A propósito, os seguintes precedentes:

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1.- A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como pre-fixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.

2.- Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema.

3.- **O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora.**

4.- Recurso Especial a que se nega provimento. (REsp 1.355.554/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe 04/02/2013); (grifou-se)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMITENTE COMPRADOR QUE NÃO REÚNE CONDIÇÕES ECONÔMICAS PARA O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR. RESÍDUO INFLACIONÁRIO. CLÁUSULA PENAL. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

(...)

- A multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel. (REsp 953.907/MS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 09/04/2010);

REGIMENTAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES.

- Não entregue pela vendedora o imóvel residencial na data contratualmente ajustada, o comprador faz jus ao recebimento, a título de lucros cessantes, dos aluguéis que poderia ter recebido e se viu privado



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pelo atraso. (AgRg no Ag 692.543/RJ, Rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ 27/08/2007);

CIVIL. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. ARTIGO 924, DO CÓDIGO CIVIL/1916. INAPLICABILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 1.092, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL/1916. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS E DOS LUCROS CESSANTES PELO VALOR DO ALUGUEL MENSAL QUE IMÓVEL PODERIA TER RENDIDO. PRECEDENTES.

- Na resolução de compromisso de compra e venda de imóvel, por culpa do promitente-vendedor, não é aplicável o disposto no art. 924 do Código Civil/1916, mas sim o parágrafo único do art. 1.092 do Código Civil/1916, e, conseqüentemente, está o promitente-vendedor obrigado a devolver integralmente a quantia paga pelo promitente-comprador.

- Resolvida a relação obrigacional por culpa do promitente vendedor que não cumpriu a sua obrigação, as partes envolvidas deverão retornar ao estágio anterior à concretização do negócio, devolvendo-se ao promitente vendedor faltoso o direito de livremente dispor do imóvel, cabendo ao promitente-comprador o reembolso da integralidade das parcelas já pagas, acrescida dos lucros cessantes.

- **A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova** (art. 335 do Código de Processo Civil).

Recurso não conhecido. (REsp 644.984/RJ, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, DJ 05/09/2005). (grifou-se).

Seguindo o mesmo entendimento, confirmam-se as seguintes decisões monocráticas: REsp 1.121.214/RS, Rel. Min. Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), DJe 26/04/2010; REsp 865417/PR, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe 01/12/2009; Ag 897.922/PR, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, DJ 01/08/2007.

4. Sobre o pedido de afastamento da indenização por danos morais, colhe-se do acórdão objurgado o seguinte:

Quanto aos danos morais, vejo que a 1ª apelante defende que a demora na entrega do imóvel caracteriza mero inadimplemento contratual, não ensejando reparação por dano moral, não se inserindo nesse acontecimento extremo que ofendam, constragem ou deprimem a pessoa. Sem razão a empresa recorrente, porquanto a mora demandada acabou causando aos autores problemas que ultrapassaram o mero aborrecimento do cotidiano, causando dano extrapatrimonial.

A frustração e os prejuízos oriundos do substancial atraso da empresa CYRELA são inconteste, pois os compradores cumpriram com sua obrigação no contrato, contudo, a ré, sem qualquer justificativa plausível, atrasou a entrega do imóvel.

Presente o nexo causal entre a omissão da vendedora e a angústia e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

transtornos experimentados pelos compradores, decorrentes do atraso injustificado da obra, inequívoca a existência de dano extrapatrimonial.

[...]

Por certo, a desídia da empresa em cumprir com o cronograma que ela própria se circunscreveu quando do lançamento da obra, aliada ao inestimável transtorno do casal que não pôde dispor do seu imóvel para composição da unidade familiar como planejado, representam danos graves à vida privada dos demandantes, protegida por dicção constitucional.

Desta forma, tenho que os fatos aduzidos nos autos superam o mero aborrecimento, tornando imperativa a reparação pecuniária a título de compensação. (fl. 392-394)

Cumprе assinalar que alterar o entendimento do acórdão estadual, nesse ponto, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. 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 JURISDICCIONAL. 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 em recurso especial conhecido e não provido. (AgRg no AREsp 396.539-RJ, TERCEIRA TURMA, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 25/11/2013).

AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - RESPONSABILIDADE CIVIL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - AUSÊNCIA DE OMISSÕES NO ACÓRDÃO - DANOS MORAIS - REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - QUANTUM INDENIZATÓRIO - RAZOABILIDADE - IMPOSSIBILIDADE - SÚMULA 7/STJ - AUSÊNCIA DE DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

[...]

2.- A convicção a que chegou o Tribunal a quo quanto à existência de dano indenizável, decorreu da análise das circunstâncias fáticas peculiares à causa, cujo reexame é vedado em âmbito de Recurso Especial, a teor do enunciado 7 da Súmula desta Corte.

3.- A intervenção do STJ, Corte de caráter nacional, destinada a firmar interpretação geral do Direito Federal para todo o país e não para a revisão de questões de interesse individual, no caso de questionamento do valor fixado para o dano moral, somente é admissível



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

quando o valor fixado pelo Tribunal de origem, cumprindo o duplo grau de jurisdição, se mostre teratológico, por irrisório ou abusivo.

4.- Inocorrência de teratologia no caso concreto, em que foi fixado o valor de indenização em vinte mil reais, devido pela ora Agravante a título de danos morais.

5.- O Agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão agravada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

6.- *Agravo Regimental improvido.* (AgRg no AREsp 463791/MG, Rel. Min. SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe 28/04/2014, grifei).

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. DANOS MORAIS E MATERIAIS.

1. Não se conhece de agravo que não tenha atacado especificamente todos os fundamentos da decisão agravada (art. 544, § 4º, I, CPC e Súmula 284/STF).

2. "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial" (Súmula 5/STJ).

3. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" (Súmula 7/STJ).

[...]

5. 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.

6. *Agravo regimental a que se nega provimento.* (AgRg no AREsp 334801 / RJ, Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 12/09/2013).

5. Incidência, portanto, nesse ponto, do enunciado da Súmula 83/STJ.

6. Portanto, a parte agravante não trouxe nas razões do presente agravo interno argumentos aptos a modificar a decisão agravada, razão pela qual deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

7. Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0066915-6 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.075.056 /
MA

Números Origem: 00356110720138100001 0485502016 13677/2016 136772016 34970/2015 349702015
388852013 485502016 8882/2016 88822016

PAUTA: 15/08/2017

JULGADO: 15/08/2017

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CYRELA COSTA RICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424
RHELMSON ATHAYDE ROCHA E OUTRO(S) - MA005936
MÔNICA MARIA RABELO GONDIM BRAGA BARRENSE - DF050505
AGRAVADO : FABIO MUNIZ DA ROSA
AGRAVADO : CAMILA MEDEIROS FERRAO
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ FERNANDES GAMA E OUTRO(S) - MA007340

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CYRELA COSTA RICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424
RHELMSON ATHAYDE ROCHA E OUTRO(S) - MA005936
MÔNICA MARIA RABELO GONDIM BRAGA BARRENSE - DF050505
AGRAVADO : FABIO MUNIZ DA ROSA
AGRAVADO : CAMILA MEDEIROS FERRAO
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ FERNANDES GAMA E OUTRO(S) - MA007340

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 (Presidente)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.