



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 621.395 - RJ (2014/0307381-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : CYRELA PARANÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : JESSICA ROCHA CARLOS E OUTRO(S)
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
MARIANA ABBÊS EMERY
OTÁVIO DE AGUIAR WERNECK
RENATA DO AMARAL GONÇALVES E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO TEIXEIRA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : ALOYSIO DOS SANTOS FILHO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CASO FORTUITO. COMPROVAÇÃO DOS DANOS MORAIS. *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Incide o óbice da Súmula n. 7/STJ quando o recorrente, para exclusão de sua responsabilidade, busca o reconhecimento de caso fortuito, plenamente afastado pelo Tribunal de origem, bem como a revisão da conclusão acerca da ocorrência de dano moral.

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.

3. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, 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 regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 04 de fevereiro de 2016(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 621.395 - RJ (2014/0307381-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : CYRELA PARANÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : JESSICA ROCHA CARLOS E OUTRO(S)
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
MARIANA ABBÊS EMERY
OTÁVIO DE AGUIAR WERNECK
RENATA DO AMARAL GONÇALVES E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO TEIXEIRA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : ALOYSIO DOS SANTOS FILHO

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto por CYRELA PARANÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial pelos seguintes fundamentos:

- a) incidência da Súmula n. 7/STJ quanto à alegação de ocorrência de caso fortuito, à comprovação dos danos morais e ao valor da indenização;
- b) incidência da Súmula n. 83/STJ no que tange aos danos materiais;
- c) no que se refere à comissão de corretagem, consonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça;
- d) no que se refere à repetição do valor em dobro da comissão de corretagem, incidência da Súmula n. 7/STJ; e
- e) quanto à prescrição, aplicação das Súmulas n. 282/STF e 211/STJ.

Nas razões do presente regimental, sustenta a parte agravante que, quanto à verificação da ocorrência do alegado caso fortuito e ao valor fixado a título de indenização, a pretensão recursal não demanda a revisão de provas.

Reitera que houve caso fortuito a justificar o atraso e a afastar a responsabilidade; que não foram comprovados os danos morais; e que o valor fixado para a indenização é exorbitante.

Renuncia expressamente às matérias relativas aos lucros cessantes, comissão de corretagem e prescrição.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 621.395 - RJ (2014/0307381-0)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CASO FORTUITO. COMPROVAÇÃO DOS DANOS MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Incide o óbice da Súmula n. 7/STJ quando o recorrente, para exclusão de sua responsabilidade, busca o reconhecimento de caso fortuito, plenamente afastado pelo Tribunal de origem, bem como a revisão da conclusão acerca da ocorrência de dano moral.

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.

3. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

As razões expendidas no agravo regimental são insuficientes para alterar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios fundamentos, assim expressos:

"Trata-se de agravo interposto por CYRELA PARANÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que inadmitiu recurso especial pelos seguintes fundamentos:

- a) não ocorrência de violação do art. 535 do CPC;
- b) incidência da Súmula n. 7/STJ.

A parte agravante alega que a pretensão recursal não demanda reexame de provas, além de reiterar as razões recursais.

É o relatório. Decido.

A questão apreciada na decisão de admissibilidade e não impugnada nas razões do presente agravo – não ocorrência da violação do art. 535 do CPC – não será analisada por força da preclusão consumativa e da coisa julgada.

O recurso especial foi interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

'APELAÇÃO CÍVEL. RITO SUMÁRIO. OBRIGAÇÃO DE FAZER, CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA A ENSEJAR O PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. INCONFORMISMO. PRETENDEM OS AUTORES A REFORMA PARCIAL DO JULGADO E A CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DE VERBA REPARATÓRIA A TÍTULO DE DANOS MATERIAIS



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONFORME REQUERIDO NA INICIAL. JÁ A RÉ PRETENDE A IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS FORMULADOS PELOS AUTORES, OU ALTERNATIVAMENTE, A REDUÇÃO DO VALOR FIXADO A TÍTULO DE DANOS MORAIS. REQUER, AINDA, SEJA EXCLUÍDA A DETERMINAÇÃO DE CUMPRIMENTO DA SENTENÇA, NA FORMA DO ARTIGO 475-J DO CPC, INDEPENDENTE DE INTIMAÇÃO DO DEVEDOR. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. TRANSTORNOS QUE ULTRAPASSARAM AOS LIMITES DOS ABORRECIMENTOS COTIDIANOS. DANO MORAL CONFIGURADO. ?QUANTUM? INDENIZATÓRIO FIXADO EM VALOR A ATENDER O CARÁTER PEDAGÓGICO PUNITIVO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE RESTITUIÇÃO EM DOBRO, POR NÃO SE TRATAR DE HIPÓTESE DE ENGANO JUSTIFICÁVEL (ART. 42, PARÁGRAFO ÚNICO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR). ASSISTE TAMBÉM RAZÃO AOS AUTORES NO TOCANTE AOS DANOS MATERIAIS, NA MODALIDADE LUCROS CESSANTES. ALUGUERES QUE OS MESMOS PODERIAM AUFERIR COM O IMÓVEL OBJETO DA LIDE. PARCIAL RAZÃO TAMBÉM ASSISTE A RÉ. PRAZO DE QUINZE DIAS PARA A INCIDÊNCIA DA MULTA PREVISTA NO ART. 475-J DO CPC QUE PASSA A FLUIR APÓS O TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA OU DO ACÓRDÃO E COM A INTIMAÇÃO ATRAVÉS DE PUBLICAÇÃO NA PESSOA DO ADVOGADO DO DEVEDOR, PARA O CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. ENTENDIMENTO REMANSOSO NO ÂMBITO DO STJ. PARCIAL PROVIMENTO DE AMBOS OS RECURSOS.

1. Devolução da comissão de corretagem, por ausência de previsão contratual a qual dispusesse ser da responsabilidade da compradora. Dever de restituição em dobro, por não se tratar de hipótese de engano justificável (art. 42, parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor).

2. Não se trata de simples descumprimento contratual, o considerável atraso na entrega do imóvel, que restringe a fruição do bem e gera aflição e frustração no comprador. Fatos que ultrapassam a hipótese de mero inadimplemento contratual. Danos morais configurados.

3. Manutenção do valor indenizatório para R\$10.000,00 (dez mil reais) para cada autor em razão do longo tempo decorrido após a data prevista para a entrega do imóvel. Observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e o caráter pedagógico/punitivo do instituto.

4. Lucros cessantes. Conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça e também desta Corte, a reparação dos danos materiais na hipótese de atraso na entrega de imóvel comprado na planta pode ser feita por estimativa de seu valor de mercado para fins de locação, ainda que tal destinação não tenha sido comprovada.

5. Parcial provimento ao recurso da Ré, tão somente para constar que após o trânsito em julgado da sentença condenatória, o devedor deverá ser intimado na pessoa de seu advogado, por publicação na imprensa oficial, para efetuar o pagamento no prazo de quinze dias, a partir de quando, caso não o efetue, passará a incidir a multa de 10% (dez por cento) prevista no artigo 475-J, caput, do CPC.

6. PARCIAL PROVIMENTO DE AMBOS OS APELOS' (e-STJ, fls. 315/317).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do especial, aduz a parte recorrente violação dos arts. 186, 393 e 927 do Código Civil. Sustenta, em síntese, que não foram comprovados os danos materiais e que o atraso na entrega do imóvel decorreu de caso fortuito, não lhe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

podendo ser imputada nenhuma responsabilidade, nem mesmo por danos morais.

Aponta ofensa ao art. 944 do Código Civil, afirmando que o valor dos danos morais foi exorbitante.

Alega afronta ao art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, pois o prazo prescricional para a cobrança da comissão de corretagem é trienal, já ultrapassado quando do ajuizamento da ação.

Sustenta, por fim, violação dos arts. 724, 725 e 877 do Código Civil e 42 e 46 da Lei n. 8.078, defendendo a regularidade da cobrança da comissão de corretagem, a ausência de má-fé na cobrança, não podendo ser responsabilizada pela devolução do pagamento efetivamente efetuado por outrem.

Passo à análise das proposições deduzidas.

I - Caso fortuito

Da pretensão recursal relativa ao reconhecimento da ocorrência de caso fortuito com a finalidade de exclusão da responsabilidade da agravante não se pode conhecer em recurso especial, por demandar a revisão do contexto probatório dos autos, providência vedada na instância especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

A propósito:

'AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. EXCLUDENTE DE ILICITUDE NÃO EVIDENCIADA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL E MATERIAL CONFIGURADO. INVERSÃO DO JULGADO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A discussão em relação à ocorrência de caso fortuito, a acarretar a demora na entrega do imóvel, exige reexame de fatos e provas, circunstância obstada pela Súmula 7 desta Corte.

2. O Tribunal de origem constatou, com base nos elementos fático-probatórios dos autos e a interpretação das cláusulas do contrato de compra e venda, que os lucros cessantes e os danos morais foram devidamente comprovados. Rever tais conclusões, na via estreita do recurso especial, encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, o reexame do valor fixado a título de danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que a verba reparatória, consideradas as circunstâncias de fato da causa, foi estabelecida pela instância ordinária, em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, em R\$ 20.000,00, acrescidos de juros e correção monetária.

5. Agravo regimental a que se nega provimento.' (AgRg no AREsp n. 684.071/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 3/8/2015.)

II - Danos materiais

A Corte de origem decidiu em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que, no caso de atraso na entrega de imóvel, o prejuízo da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

parte adquirente é presumível, configurando-se o dano material.

Sobre a questão, confirmam-se este precedentes:

'AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES.

1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

2. Agravo regimental não provido.' (AgRg no Ag n. 1.319.473/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 2/12/2013.)

'AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Não conheço da alegada vulneração do art. 535, I e II, do CPC.

Nas razões do especial o recorrente deduz argumentação de que as questões postas nos aclaratórios interpostos na origem não foram respondidas, sem pontuar, de forma específica, quais seriam e qual a sua relevância para solução da controvérsia, o que atrai, de forma inarredável, a exegese da Súmula 284/STF.

2. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual, para afastar a incidência de multa prevista no contrato de compra e venda de imóvel na planta, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto-fático probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.' (AgRg no AREsp n. 525.614/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 25/8/2014.)

Caso, pois, de incidência da Súmula n. 83/STJ.

Ainda que superado esse óbice, tem-se que, uma vez reconhecida pelas instâncias ordinárias a ocorrência de dano material, rever tal conclusão demanda a revisão do conjunto probatório, procedimento vedado pela Súmula n. 7/STJ.

III - Danos morais e indenização

Quanto à configuração do dano moral, a pretensão recursal também encontra óbice na Súmula n. 7/STJ, pois é eminentemente probatória a configuração do dano moral quando a Corte de origem assevera sua ocorrência.

No tocante ao valor da indenização, ainda que o *quantum* fixado na instância ordinária submeta-se ao controle do Superior Tribunal de Justiça, tal providência somente é necessária na hipótese em que o valor da condenação seja irrisório ou exorbitante, distanciando-se, assim, das finalidades legais e da devida prestação jurisdicional no caso concreto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No caso, o arbitramento da verba em destaque em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) não propicia a intervenção deste Tribunal.

Observa-se, com base no conjunto fático delineado no voto condutor do julgado, que o valor indenizatório foi fixado com moderação, visto que não concorreu para o enriquecimento indevido da vítima e porque foi observada a proporcionalidade entre a gravidade da ofensa, o grau de culpa e o porte socioeconômico do causador do dano.

Assim, uma vez não demonstrada a excepcionalidade capaz de ensejar revisão pelo STJ, o conhecimento do apelo extremo implicaria reexame de questões fático-probatórias presentes nos autos, o que, no caso, é inviável, conforme o enunciado da Súmula n. 7 desta Corte.

IV- Comissão de corretagem

Quanto à cobrança da comissão de corretagem do promitente comprador, a Corte de origem seguiu o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que a comissão de corretagem é devida por quem contratou os serviços. Confira-se:

'DIREITO CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO VERBAL DE CORRETAGEM. COMISSÃO. CABIMENTO. OBRIGAÇÃO DO COMITENTE. CONTRATAÇÃO DO CORRETOR PELO COMPRADOR.

1. Contrato de corretagem é aquele por meio do qual alguém se obriga a obter para outro um ou mais negócios de acordo com as instruções recebidas.

2. A obrigação de pagar a comissão de corretagem é daquele que efetivamente contrata o corretor.

3. É o comitente que busca o auxílio do corretor, visando à aproximação com outrem cuja pretensão, naquele momento, esteja em conformidade com seus interesses, seja como comprador ou como vendedor.

4. Recurso especial desprovido.' (REsp n. 1.288.450/AM, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, DJe de 27/2/2015.)

No caso, conforme afirmado no acórdão recorrido, não houve previsão contratual que delegasse tal responsabilidade ao comprador, ora agravado.

No que se refere ao critério de restituição da comissão de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça entende que a repetição em dobro do indébito prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC pressupõe a existência de má-fé do credor. Contudo, tal temática não foi abordada pelo Tribunal *a quo*, que se limitou a decidir pela ilegalidade da comissão, determinando sua devolução em dobro em virtude da não previsão contratual da cobrança, enquanto a agravante incluiu a comissão de corretagem no valor total do contrato sem a prévia ciência da parte agravada. Assim, concluiu que não se tratava de erro justificável, nada decidindo sobre a ocorrência de má-fé.

É inviável, portanto, o conhecimento do recurso neste ponto, uma vez que reavaliar o caso para esclarecer se houve ou não má-fé dos promitentes vendedores, a justificar sua devolução em dobro, demandaria a revisão do conjunto probatório dos autos.

Sobre a matéria, veja-se este precedente:

'AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESTITUIÇÃO EM DOBRO DE QUANTIA PAGA INDEVIDAMENTE. EXIGÊNCIA DE CARACTERIZAÇÃO DE MÁ-FÉ. MATÉRIA PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A restituição em dobro das quantias pagas indevidamente pelo consumidor exige a caracterização de má-fé do fornecedor de produtos ou serviços.

2. A verificação, no presente caso, da ocorrência de má-fé a justificar a devolução em dobro dos valores pagos a título de comissão de corretagem demanda o revolvimento da matéria fático-probatória. Incidência da Súmula 7/STJ.

3. Agravo regimental não provido.' (AgRg no AREsp n. 269.915/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 17/5/2013.)

V- Prescrição

Os temas insertos nos dispositivos tidos como violados não foram objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco no aresto que julgou os embargos de declaração. Caso de aplicação das Súmulas n. 282/STF e 211/STJ.

Ademais, ressalte-se que é firme o entendimento do STJ de que, mesmo nos casos de matéria de ordem pública, o requisito do prequestionamento é indispensável, conforme demonstram estes julgados:

'AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 6º DA LINDB. MATÉRIA DE CUNHO CONSTITUCIONAL. PRESCRIÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. NECESSIDADE. PREVIDÊNCIA PRIVADA COMPLEMENTAR. FILIAÇÃO E CONTRIBUIÇÃO. FACULDADE. INCIDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO DESPROVIDO.

1. 'Inviável o conhecimento do Recurso Especial por violação do art. 6º da LICC, uma vez que os princípios contidos na Lei de Introdução ao Código Civil - direito adquirido, ato jurídico perfeito e coisa julgada -, apesar de previstos em norma infraconstitucional, são institutos de natureza eminentemente constitucional (art. 5º, XXXVI, da CF/1988)' (AgRg no REsp n. 1.402.259/RJ, Relator o Ministro Sidnei Beneti, DJe 12/6/2014).

2. É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública, como no caso da prescrição, indispensável é o prequestionamento para o conhecimento do recurso na via extraordinária.

3. Ninguém pode ser compelido a filiar-se ou a contribuir com a previdência privada complementar, em razão do seu caráter facultativo, notadamente quando há coexistência harmoniosa entre a CF e a Lei Complementar n. 109/01. Entendimento da Corte estadual que se coaduna com o deste Tribunal Superior, o que faz atrair a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo regimental desprovido.' (AgRg no AREsp n. 600.882/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 22/6/2015.)

'AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MORAIS. LICITUDE DO DÉBITO. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7 DO STJ. VIOLAÇÃO À SUMULA 297/STJ. INVIABILIDADE. PRESCRIÇÃO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. É inviável o recurso especial por ofensa à Súmula 297/STJ, uma vez que os verbetes sumulares dos tribunais não se equiparam às leis federais para a finalidade prevista no artigo 105, III, 'a' da Constituição Federal.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Na esteira da jurisprudência desta Corte Superior, mesmo as matérias de ordem pública devem estar devidamente prequestionadas para possibilitar a abertura da instância especial. Precedentes.

3. Alterar a conclusão do acórdão estadual a fim de reconhecer a ocorrência dos alegados danos morais sofridos pelo agravante, 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.

Incidência da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo regimental não provido.' (AgRg no AREsp n. 637.420/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 27/4/2015.)

VI - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

Publique-se."

A aferição da ocorrência de caso fortuito a justificar o atraso, quando plenamente afastado pela Corte de origem com base na análise dos elementos probatórios dos autos, não é cabível em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

Do mesmo modo, quanto à comprovação dos danos morais, a pretensão recursal perpassa necessariamente pelo reexame das provas dos autos, utilizadas para embasar o acórdão recorrido.

Por fim, no que diz respeito ao valor fixado a título de indenização por danos morais, o Tribunal *a quo* expressamente registrou que foi adequado o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), porque fixado em observância às peculiaridades do caso concreto, com proporcionalidade e razoabilidade, tendo sido considerada, inclusive, a capacidade econômica da empresa. Tal montante não é exorbitante a ponto de reclamar intervenção do STJ.

A propósito, confirmam-se os seguintes julgados:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL AFIRMADO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 2. VALOR DA INDENIZAÇÃO. EXORBITÂNCIA NÃO VERIFICADA. REDUÇÃO DO QUANTUM. SÚMULA 7/STJ. 3. RECURSO IMPROVIDO.

1. Consoante asseverado na decisão agravada, as instâncias ordinárias concluíram, após minucioso exame dos elementos de convicção juntados aos autos, não apenas inexistir justificativa plausível para o atraso na obra, como também que as peculiaridades da causa atestavam o dano moral sofrido pela agravada, notadamente diante do longo tempo de atraso e da ausência de indicação de prazo, pelas agravantes, para a entrega do imóvel. Sendo assim, infirmar a compreensão alcançada encontra óbice no enunciado n. 7 da Súmula desta Casa.

2. É cediço o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que 'a revisão de indenização por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo' (AgRg no AREsp 453.912/MS, Relator o Ministro João Otávio de Noronha, DJe de 25/8/2014), sob pena de incidência do enunciado n. 7 da Súmula desta Corte, desproporcionalidade esta que não se constata na hipótese, visto que foi fixada a indenização de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) com base nas peculiaridades da espécie.

3. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no AREsp n. 780.379/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 19/11/2015.)

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO. NÃO COMPROVAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DESPESAS CONTRATUAIS. DEVOLUÇÃO. DANO MORAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. REVISÃO DO VALOR. NÃO PROVIMENTO.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões deve ser afastada a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil.

2. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ).

3. 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.

4. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no AREsp n. 757.269/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 28/9/2015.)

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo regimental.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0307381-0

AgRg no
AREsp 621.395 / RJ

Números Origem: 00184860620118190208 184860620118190208 200102722980140 201424561555

EM MESA

JULGADO: 04/02/2016

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CYRELA PARANÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RENATA DO AMARAL GONÇALVES E OUTRO(S)
MARIANA ABBÊS EMERY
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
OTÁVIO DE AGUIAR WERNECK
ADVOGADA : JESSICA ROCHA CARLOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO TEIXEIRA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : ALOYSIO DOS SANTOS FILHO

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CYRELA PARANÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RENATA DO AMARAL GONÇALVES E OUTRO(S)
MARIANA ABBÊS EMERY
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
OTÁVIO DE AGUIAR WERNECK
JESSICA ROCHA CARLOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO TEIXEIRA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : ALOYSIO DOS SANTOS FILHO

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 regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.