



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 918.366 - SP (2016/0129457-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S) - SP153299
AGRAVADO : RENATO GUEDES RIBEIRO
ADVOGADO : ARTUR BENEDITO DE FARIA E OUTRO(S) - SP218692

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONSIDERÁVEL ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL RECONHECIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Considerando que as instâncias ordinárias concluíram pela existência de dano moral, notadamente diante do considerável atraso na entrega do imóvel - mesmo levando em conta prazo de tolerância acordado - e da ausência de previsão para o término da obra, a inversão do julgado encontra óbice nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula deste Tribunal Superior.

2. Em relação à alegada divergência jurisprudencial colacionada com intuito de afastar a indenização por danos morais, tendo o Tribunal local concluído com base no conjunto fático-probatório, impossível se torna o confronto entre o paradigma e o acórdão recorrido, uma vez que a comprovação do alegado dissenso reclama consideração sobre a situação fática de cada julgamento, o que não é possível de ser feito nesta via excepcional, por força da Súmula n. 7 desta Corte.

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 Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 06 de dezembro de 2016 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 918.366 - SP
(2016/0129457-0)**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo interno nos embargos de declaração interposto por Construtora Tenda S.A. contra decisão monocrática da minha lavra que rejeitou os declaratórios mantendo o improvimento do agravo em recurso especial assim ementada (e-STJ, fl. 230):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS REJEITADOS.

Em suas razões, a parte agravante pretende a reforma da decisão agravada sustentando a inaplicabilidade da Súmula 7 do STJ, uma vez que o reconhecimento dos danos morais advém unicamente do inadimplemento contratual consistente na falta de entrega de unidade habitacional na data combinada. Todavia, à luz do entendimento jurisprudencial da Terceira Turma desta Corte, o mero descumprimento contratual, no caso em que a promitente vendedora deixa de entregar imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta por si só, danos morais.

Portanto, deve ser reconhecida a violação aos arts. 186 e 927 do CC/2002 para afastar a condenação ao ressarcimento por danos morais.

Pretende, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma julgadora.

A impugnação não foi apresentada, conforme certidão de fl. 244 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 918.366 - SP
(2016/0129457-0)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

Tenho que o recurso não comporta provimento, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos.

Com efeito, conforme asseverado na decisão agravada, o Tribunal de Justiça, ao examinar o conteúdo fático-probatório dos autos em confronto com cláusulas contratuais, concluiu pelo inadimplemento contratual da ora agravante e pela caracterização do dano moral conforme se destaca do seguinte trecho do acórdão recorrido, proferido em junho/2014 (e-STJ, fls. 158-160):

I) Breve síntese dos fatos.

Em **18/08/2010** (fls. 24/41), o autor celebrou "contrato de compromisso de venda e compra", tendo por objeto o imóvel descrito na exordial.

Foi ajustada a entrega da unidade para **30/11/2011** (fls. 25), com tolerância de 180 dias, ou seja, até o **30/05/2012**.

A presente ação foi ajuizada em **16/08/2012**, e até o momento não há qualquer notícia de que as obras tenham sido concluídas.

II) Do atraso injustificado na entrega do imóvel.

Cumprе ressaltar, de início, que o atraso na conclusão das obras é questão incontroversa.

E ré/apelante limita-se a alegar ausência de responsabilidade pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, o que não pode ser admitido, eis que sequer especifica quais circunstâncias seriam essas. Trata-se, portanto, de meras conjecturas, sem qualquer elemento hábil a demonstrar a suposta influência direta no andamento das obras.

Desse modo, não se vislumbra a plausibilidade das alegações invocadas pela ré quanto à ocorrência de caso fortuito ou força maior justificadores do atraso na entrega do imóvel.

É, certo, ainda, que tais possibilidades já devem estar inseridas no prazo de tolerância de 180 dias previsto no contrato, de modo que não caracteriza justo motivo para o atraso na conclusão do empreendimento.

Em razão disso, e tendo em vista que não houve insurgência específica contra a multa arbitrada (limitando-se a apelante a requerer sua exclusão em virtude de ausência de "culpa"), nenhuma modificação há que ser feita nesse sentido.

III) Dos danos morais.

Por conseguinte, a sentença também deve ser mantida na parte em que condenou a ré ao pagamento de indenização por danos morais.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

é certo que, a princípio, o mero inadimplemento contratual não gera danos morais indenizáveis.

Todavia, tendo em vista que no caso concreto o prazo previsto para a entrega do imóvel era até 30/05/2012 (já considerada a tolerância de 180 dias), e que até o momento não há qualquer notícia a respeito da conclusão das obras, não se pode dizer o mesmo.

Diante dessas circunstâncias, resta evidente o abalo moral sofrido pelo autor, já que durante todo o processo a ré sequer forneceu uma previsão de quando serão concluídas as obras e expedido o "habite-se".

Logo, no caso concreto, não há como tratar os resultados do ilícito provocado por falhas no planejamento da construção como mero aborrecimento.

A perturbação se mostra evidente quando considerado o **adiamento da entrega por tempo considerável, e sem qualquer previsão**, de modo que frustradas as expectativas de melhoria de qualidade de vida.

Soma-se, ainda, a quebra dos deveres laterais da lealdade, boa-fé, e colaboração, bem como os desrespeito ao princípio da função social do contrato, decorrentes do descaso, que configuram **abuso de direito**.

(...)

Portanto, cabe à ré indenizar os abalos morais sofridos pelo adquirente do imóvel. (grifos do original)

Nesse contexto, partindo-se da realidade fática delimitada no acórdão recorrido, que apontou concretamente a responsabilidade da ora agravante, impossível acolher a sua tese sem adentrar no exame de cláusulas do contrato e do conjunto fático-probatório, procedimento vedado em recurso especial a teor dos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

2. O Tribunal de origem, com base nos elementos de prova, entendeu ser devida a reparação por danos morais. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.

[...]

4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp n. 328.960/RS, Relator o Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, DJe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de 28/5/2014.)

De outro lado, insiste a agravante em que o mero inadimplemento contratual não é capaz de dar ensejo à indenização por danos morais, para tanto, cita julgado desta Terceira Turma para sustentar sua tese.

No caso concreto, não obstante esses argumentos, o acórdão recorrido entendeu que, apesar de o mero inadimplemento contratual não gerar danos morais indenizáveis, não há como tratar os resultados do ilícito provocado por falhas no planejamento da construção como mero aborrecimento e, com base nos elementos presentes nos autos, reconheceu os abalos morais sofridos pela parte agravada, notadamente diante do considerável prazo de atraso e da ausência de previsão para o término da obra.

Desse modo, não há como acolher a alegação da parte agravante, porquanto, em relação à alegada divergência jurisprudencial, tendo o Tribunal local concluído com base no conjunto fático-probatório, impossível se torna o confronto entre o paradigma e o acórdão recorrido, uma vez que a comprovação do alegado dissenso reclama consideração sobre a situação fático-probatória de cada julgamento, o que não é possível de ser feito nesta via excepcional, por força da Súmula n. 7 desta Corte.

Corroboram esse entendimento os seguintes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. MANUTENÇÃO INDEVIDA DE GRAVAME. QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE.

1. 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.

2. Tratando-se de danos morais, é incabível a análise do recurso com base na divergência pretoriana, pois, ainda que haja grande semelhança nas características externas e objetivas, no aspecto subjetivo, os acórdãos são distintos.

3. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp n 794.875/RS, Relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2015, DJe 10/12/2015)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. ART. 14, § 3º, I E I, DO CDC. CONCLUSÃO PELA RESPONSABILIDADE DA PARTE FIRMADA COM BASE EM FATOS E PROVAS. REDUÇÃO DA VERBA INDENIZATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. QUANTUM QUE NÃO SE MOSTRA ELEVADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

INTERPRETATIVO. INVIABILIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DA SIMILARIDADE FÁTICA. ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A responsabilidade da recorrente e o dever de indenizar por danos morais foram fundados a partir da análise fático-probatória da causa, o que faz incidir ao caso o enunciado da Súmula 7 desta Corte.
2. Nos termos da jurisprudência consolidada do STJ, a revisão de indenização por danos morais só é possível em recurso especial quando o valor fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo, de modo a afrontar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Ausentes tais hipóteses, como ora se apresenta, incide a Súmula 7 do STJ, a impedir o conhecimento do recurso.
3. Não se conhece de recurso especial com base em divergência jurisprudencial quando o julgado recorrido for fundado em fatos e provas, pois se mostra inviável nestes casos a demonstração da similaridade fática. Precedentes.
4. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp n. 1.317.804/RJ, Relator Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2015, DJe 20/10/2015)

Cito, ainda, outros julgados proferidos pelo mesmo relator do acórdão apresentado como paradigma, sendo que, nesses casos, decidiu em sentido contrário à pretensão da ora agravante:

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. (AgInt no AREsp 887.148/SP, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/8/2016, DJe 16/8/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EM RECURSO ESPECIAL. VEDAÇÃO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO DO PROMITENTE COMPRADOR. ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO Nº 83 DA SÚMULA DO STJ. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS NºS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ.

1. O recurso especial que indica violação do art. 535 do Código de Processo Civil, mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.
2. O provimento do especial, para reconhecer a ocorrência de caso fortuito, requer nova incursão fático-probatória e de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em recurso especial por força das Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. 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.
4. O Tribunal de origem, ao consignar a existência de dano moral e ao fixar o seu valor, além de analisar as cláusulas do contrato, incursionou detalhadamente na apreciação do conjunto fático-probatório, estando obstada a inversão do julgado pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
5. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 709.516/RJ, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 3/11/2015)

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0129457-0

**AgInt nos EDcl no
AREsp 918.366 / SP**

Números Origem: 00384657920128260577 384657920128260577

PAUTA: 06/12/2016

JULGADO: 06/12/2016

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S) - SP153299
AGRAVADO : RENATO GUEDES RIBEIRO
ADVOGADO : ARTUR BENEDITO DE FARIA E OUTRO(S) - SP218692

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S) - SP153299
AGRAVADO : RENATO GUEDES RIBEIRO
ADVOGADO : ARTUR BENEDITO DE FARIA E OUTRO(S) - SP218692

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 Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.