



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 848.046 - RJ (2016/0014446-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AGRAVANTE : SPE CHL LXXXII INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO DIZ ZVEITER E OUTRO(S)
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA
CAROLINA DE JESUS MULLER E OUTRO(S)
OTÁVIO DE AGUIAR WERNECK E OUTRO(S)
AGRAVADO : ULYSSES AUGUSTO VEIGA MORAES ANI CURY
ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO DA SILVA
ANDRÉA RAMOS RAMUNDO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. FORTUITO INTERNO. DESCARACTERIZAÇÃO DO NEXO CAUSAL QUE DEPENDE DE EXAME DE MATÉRIA FÁTICA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS QUE NÃO FOI FIXADA EM VALOR ABUSIVO. AGRADO IMPROVIDO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte. Ressalte-se que o julgador não está obrigado a analisar todos os argumentos invocados pela parte, quando tenha encontrado fundamentação suficiente para dirimir integralmente o litígio.

2. No caso, o Tribunal de origem entendeu que a primeira recorrente seria parte legítima passiva, com fundamento nas circunstâncias fáticas que envolveram a contratação. Assim, não é possível afirmar sua ilegitimidade sem analisar o contrato nem revisar provas. Incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

3. Na linha dos precedentes desta Corte, não é possível afirmar se o aquecimento do mercado imobiliário configura fortuito externo capaz de insentar o promitente vendedor de responsabilidade civil pelo atraso na entrega do imóvel sem reexaminar fatos e provas. Incidência da Súmula n. 7/STJ.

4. O *quantum* compensatório arbitrado a título de danos morais pelas instâncias de origem só pode ser reexaminado nesta Corte Superior quando se revele manifestamente irrisório ou exorbitante, o que não se configura na hipótese.

5. Agravo a que se nega provimento.

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

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

Brasília, 10 de maio de 2016 (data do julgamento).

Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 848.046 - RJ (2016/0014446-0)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo regimental interposto por PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e SPE CHL LXXXII Incorporações Ltda. contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial, assim ementada (e-STJ, fl. 323):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. FORTUITO INTERNO. DESCARACTERIZAÇÃO DO NEXO CAUSAL QUE DEPENDE DE EXAME DE MATÉRIA FÁTICA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS QUE NÃO FOI FIXADA EM VALOR ABUSIVO. AGRAVO IMPROVIDO.

De acordo com a decisão agravada, não estaria configurada a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC suscitada no recurso especial, porque todas as questões submetidas ao Tribunal de origem foram examinadas e decididas fundamentadamente.

Além disso, não seria possível superar os fundamentos indicados pelo Tribunal de origem para concluir afirmativamente quanto à legitimidade passiva da primeira recorrente sem analisar as cláusulas do contrato nem reexaminar fatos e provas, o que vedam as Súmulas n. 5 e 7/STJ.

A decisão agravada ainda consignou que, nos termos da jurisprudência desta Corte, a discussão relativa à configuração de fortuito externo em casos da espécie estaria circunscrita à prova dos autos, o que novamente atrairia a Súmula n. 7/STJ.

As agravantes sustentam que, ao contrário do que consignado na decisão recorrida, estaria efetivamente caracterizada a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC, porque o Tribunal de origem, a despeito dos embargos de declaração que lhe foram submetidos, não teria apreciado adequadamente os seguintes termos: a) alegação de que a primeira recorrente, por não figurar no contrato de promessa de compra e venda, seria parte ilegítima *ad causam*; b) existência de fortuito externo, consubstanciado pelo repentino



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aquecimento do mercado imobiliário; c) ausência de comprovação dos danos alegados; e d) excesso no valor dos danos morais fixados.

Afirmam que, para concluir pela ilegitimidade passiva da primeira recorrente basta verificar que não consta a assinatura do seu representante legal no contrato. Nesses termos, não seria possível cogitar da incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Da mesma forma não seria preciso reexaminar fatos e prova para concluir pela existência de fortuito externo na hipótese dos autos, o que afastaria a aplicação da Súmula n. 7/STJ.

Ressaltam, finalmente, que não houve comprovação dos danos alegados e que a reparação arbitrada a título de danos morais seria excessiva.

Pleiteiam, assim, a reconsideração da decisão agravada ou, subsidiariamente, a apreciação da questão pelo órgão colegiado.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 345).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 848.046 - RJ (2016/0014446-0)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

Colhe-se dos autos que Ulysses Augusto Veiga Moraes Ani Cury ajuizou ação ordinária pelo rito sumário em desfavor de PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e SPE CHL LXXXII Incorporações Ltda., objetivando indenização pelo atraso na entrega de imóvel (e-STJ, fls. 2-13).

A sentença julgou procedentes os pedidos, condenando as rés, solidariamente, a pagar indenização por danos morais no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), além da cláusula penal (e-STJ, fls. 200-202).

O Tribunal de origem, negou provimento ao recurso de apelação das rés em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 246):

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA PRIMEIRA RÉ, RESPONSÁVEL PELO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EM QUESTÃO. SOLIDARIEDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 25 § 1º DO CDC. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. VALIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA POR 180 DIAS, CONFORME RECONHECIDO PELA SENTENÇA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUE PREVIU A ENTREGA DAS CHAVES EM DEZEMBRO DE 2012 (COM POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO POR 180 DIAS), FINDANDO-SE O PRAZO PARA ENTREGA DO BEM NO ÚLTIMO DIA DE JUNHO DE 2013. MORA CARACTERIZADA. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. INTELIGÊNCIA DO ART. 14 DO CDC. AUSÊNCIA DE PROVA DA OCORRÊNCIA DE QUAISQUER EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL PREVISTAS NO § 3º DO ART. 14 DO CDC. QUESTÕES SUSCITADAS PELAS RÉS QUE CONSTITUEM FORTUITO INTERNO, INAPTO A DESCONSTITUIR SUA RESPONSABILIDADE OBJETIVA. AUSÊNCIA DE NOTÍCIA NOS AUTOS DA OCORRÊNCIA DA ENTREGA DAS CHAVES. AUTOR QUE AFIRMOU EM AUDIÊNCIA QUE AS RÉS NÃO FORNECERAM PREVISÃO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO QUE PERDURA POR DOIS ANOS. DANOS MATERIAIS E MORAIS QUE DEVEM SER RESSARCIDOS. MULTA MORATÓRIA PREVISTA CONTRATUALMENTE. APLICABILIDADE. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. VERBA INDENIZATÓRIA FIXADA EM R\$ 20.000,00 QUE NÃO MERECE REDUÇÃO. ADEQUAÇÃO AOS PARÂMETROS DESTA CORTE PARA CASOS ANÁLOGOS. DESPROVIMENTO DO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 262-266).

Nas razões do especial, as rés alegaram que o Tribunal de origem teria violado o art. 535 do CPC ao rejeitar os embargos de declaração, sem enfrentar adequadamente as alegações de: a) ilegitimidade passiva da primeira recorrente por não integrar o contrato de promessa de compra e venda; b) configuração de fortuito interno consistente no abrupto aquecimento do mercado imobiliário, que gerou falta de materiais e mão de obra; c) inexistência de danos morais na espécie; e d) excesso no valor da indenização fixada a título de danos morais.

Aduziram que a primeira recorrente não tinha legitimidade para responder pelo dano, porque não figurou no contrato de promessa de compra e venda e nem compunha, com a segunda recorrente, um mesmo grupo econômico. Nesses termos, estariam violados os arts. 3º e 267, VI, do CPC.

Acrescentaram que o atraso na entrega do imóvel decorreu do abrupto aquecimento do mercado imobiliário, imprevisível na data da celebração do negócio, que provocou escassez de materiais e de mão de obra. Essa circunstância caracterizaria fortuito externo, capaz de afastar o nexo causal. O Tribunal de origem, entendendo de modo diverso, teria violado os arts. 186, 393 e 927 do CPC e 14, § 3º, do CDC.

Afirmaram, ainda, que o valor da indenização fixada a título de danos morais, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), seria abusivo e, portanto, contrário ao art. 944 do CC.

Negativa de prestação jurisdicional

No caso, não está configurada ofensa ao art. 535 do CPC/1973, porque o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte. Ressalte-se que o julgador não está obrigado a analisar todos os argumentos invocados pela parte, quando tenha encontrado fundamentação suficiente para dirimir integralmente o litígio.

Legitimidade passiva

O acórdão recorrido, a respeito da legitimidade passiva da primeira



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recorrente se manifestou nos seguintes termos (e-STJ, fl. 248):

Compulsando os autos, verifica-se que a primeira apelante, PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, era responsável, juntamente com a promitente vendedora, CHL LXXXII INCORPORAÇÕES LTDA., pelo empreendimento “Casas do Campo Condomínio Clube”, conforme se vê da propaganda de fl. 113 (indexador 135) onde consta o logotipo da primeira apelante.

Como se vê, a Corte de origem entendeu que a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações também seria parte legítima passiva, porque era igualmente responsável pelo empreendimento. Essa conclusão, segundo se infere, está calcada no contrato firmado e também nas circunstâncias que envolveram a contratação, de modo que não é possível sustentar a ilegitimidade passiva da recorrente sem reexaminar fatos e provas, o que vedam as Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Fortuito externo

Na linha dos precedentes desta Corte, não é possível afirmar, em circunstâncias como a dos autos, se o aquecimento do mercado imobiliário configura fortuito externo capaz de isentar o promitente vendedor de responsabilidade sem reexaminar fatos e provas, o que atrai, mais uma vez, o óbice da Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. RESPONSABILIDADE CIVIL. AUSÊNCIA DE NEXO DE CAUSALIDADE. CASO FORTUITO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. 2. CLÁUSULA PENAL. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. 3. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OMISSÃO NO CONTRATO. MODIFICAÇÃO DAS CONCLUSÕES ALCANÇADAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A discussão acerca da ocorrência de fortuito externo exige a formação de nova convicção acerca dos fatos da causa, a partir de um revolvimento do material probatório, providência inviável em tema de recurso especial, nos termos do enunciado n. 7/STJ. Precedentes. (AgRg no AREsp 690.181/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 16/09/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE ENTREGA DE COISA CERTA C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. CONSTRUÇÃO EMBARGADA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg nos EDcl no AREsp 321.757/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe 08/09/2015)

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.

(AgRg no AREsp 684.071/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 03/08/2015)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC. DANOS MORAIS. VALOR DA INDENIZAÇÃO. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. 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.

3. No caso, o Tribunal de origem, com base nas provas coligidas aos autos, considerou não caracterizado o fortuito externo bem como constatou a existência de nexo causal entre a conduta da recorrente e o dano causado aos recorridos. Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, a teor do disposto na mencionada súmula.

(AgRg no AREsp 372.243/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 13/06/2014)

Danos morais

Finalmente, com relação ao *quantum* compensatório arbitrado a título de danos morais pelas instâncias de origem este somente pode ser reexaminado nesta Corte Superior quando se revelar manifestamente irrisório ou exorbitante.

A respeito, destacam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATO ILÍCITO. INSCRIÇÃO INDEVIDA NOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. CERCEAMENTO DE DEFESA.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

REVISÃO DAS PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. SÚMULA N. 385/STJ. INAPLICABILIDADE. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. DANO MORAL. *QUANTUM* ARBITRADO. REVISÃO. INVIABILIDADE.

(...)

3. O *quantum* arbitrado pelo juiz a título de indenização por danos morais deve ser fixado de maneira que a composição do dano seja proporcional à ofensa, cabendo ao STJ examinar apenas os valores indenizatórios irrisórios ou exorbitantes.

4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp 1436158/SC, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 2/9/2014, DJe 9/9/2014)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. DOENÇA PREEXISTENTE. EXAME PRÉVIO. NEGATIVA DE COBERTURA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. VALOR. REVISÃO NÃO CABIMENTO.

(...)

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 144.418/MT, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 26/8/2014, DJe de 9/9/2014)

No presente caso, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro fixou o valor indenizatório em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a título de danos morais, de acordo com as peculiaridades do caso em concreto, seguindo os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, razão pela qual merece ser mantido.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0014446-0

AgRg no
AREsp 848.046 / RJ

Números Origem: 03335747920138190001 201524563196 3335747920138190001

PAUTA: 10/05/2016

JULGADO: 10/05/2016

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AGRAVANTE	: SPE CHL LXXXII INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	: FLÁVIO DIZ ZVEITER E OUTRO(S) MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA CAROLINA DE JESUS MULLER E OUTRO(S) OTÁVIO DE AGUIAR WERNECK E OUTRO(S)
AGRAVADO	: ULYSSES AUGUSTO VEIGA MORAES ANI CURY
ADVOGADOS	: CARLOS EDUARDO DA SILVA ANDRÉA RAMOS RAMUNDO

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
AGRAVANTE	: SPE CHL LXXXII INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	: FLÁVIO DIZ ZVEITER E OUTRO(S) MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA CAROLINA DE JESUS MULLER E OUTRO(S) OTÁVIO DE AGUIAR WERNECK E OUTRO(S)
AGRAVADO	: ULYSSES AUGUSTO VEIGA MORAES ANI CURY
ADVOGADOS	: CARLOS EDUARDO DA SILVA ANDRÉA RAMOS RAMUNDO

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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