AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 748.501 - RJ (2015/0178559-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	BETA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	RENATO MILAGRES NEVES DE SOUZA CORRÊA E OUTRO(S) RODRIGO DE AZEREDO FERREIRA PAGETTI
AGRAVADO	:	JOAO RIBEIRO COELHO
ADVOGADO	:	RAFAEL COELHO FERNANDES

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. **1.** PRESCRIÇÃO. APLICAÇÃO DO ART. 27 DO CDC. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ALCANÇADAS NA ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. **2.** DANO MORAL. VALOR RAZOÁVEL. MODIFICAÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. **3.** LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. SÚMULA N. 83 DO STJ. **4.** AGRAVO IMPROVIDO.

1. O Tribunal estadual, ao interpretar as cláusulas contratuais e analisar o conjunto fático-probatório constante dos autos, entendeu haver relação de consumo entre as partes. Sendo assim, aplica-se à cobrança indevida o prazo prescricional quinquenal, nos termos do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor. Rever tal entendimento importa em análise do contrato e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pelos enunciados n. 5 e 7 da Súmula desta Corte Superior. Precedentes.

2. No tocante ao valor da indenização fixada a título de danos morais, a análise dos precedentes desta Casa revela que o montante arbitrado na origem - R$ 8.000,00 (oito mil reais) - não se distancia dos padrões de razoabilidade. Incidência do enunciado n. 7/STJ.

3. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a presunção da existência dos lucros cessantes decorre da impossibilidade de uso e locação do bem, em razão do atraso na sua entrega, circunstância essa que denotaria presunção relativa do 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. Súmula 83/STJ.

4. Agravo regimental 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, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 13 de outubro de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo regimental interposto por Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão monocrática, de minha lavra, que negou seguimento ao agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 705-711).

Em suas razões, esclarece a agravante que "resta manifestamente caracterizada a divergência jurisprudencial, uma vez que, enquanto o acórdão recorrido expressamente aplica o prazo do CDC quanto à matéria e devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, no acórdão utilizado como paradigma, afasta qualquer tentativa de aplicação do Código de Defesa do Consumidor quando o assunto é a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem" (e-STJ, fl. 716).

No tocante à compensação extrapatrimonial, afirma não envolver o tema o "reexame de provas, eis que o valor arbitrado pelo aresto recorrido, a título de indenização por danos morais, em muito destoa de condenações impostas em casos similares, que atingem patamares bastante inferiores àquela conferida no caso em tela, ou seja, há manifesta desproporção" (e-STJ, fl. 721).

Por fim, reverbera que "a indenização pretendida pelo recorrido a título de lucros cessantes, em função de um dano hipotético, não possui qualquer fundamento, razão pela qual torna-se evidente que a manutenção da decisão recorrida viola expressamente os arts. 402 e 944 do CC" (e-STJ, fl. 722).

Diante disso, busca a reconsideração da decisão ou, caso assim não se entenda, a remessa do recurso à Terceira Turma desta Casa a fim de que seja determinado o processamento do especial.

É o relatório.

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 748.501 - RJ (2015/0178559-3)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Razão não assiste ao agravante.

Na decisão combatida, entendi necessário, para melhor analisar os temas de mérito, transcrever os fundamentos apresentados pelo Tribunal de Justiça para negar provimento à apelação. Confiram-se:

> Inicialmente cumpre salientar que a relação jurídica existente entre as partes é de consumo, e, por isso, a Ré, fornecedora de serviço, responde objetivamente pelos danos sofridos pelo consumidor, decorrentes de falha na prestação do serviço, somente se eximindo de tal responsabilidade se demonstrada a inexistência do defeito ou fato exclusivo do consumidor ou de terceiro (artigos 3º, caput e 14, § 3º da Lei 8.078/90). Desse modo, sendo nítida a existência das figuras do consumidor e do fornecedor no negócio jurídico celebrado entre as partes, o Código de Defesa do Consumidor incidirá desde a fase pré-contratual, disciplinando a oferta e a publicidade do empreendimento, e se estenderá para além da execução e entrega da obra. O exame do contrato, acostado às fls. 42/63, e de seu termo de aditamento (fl. 41), revela que as partes convencionaram a promessa de compra e venda de unidade imobiliária, sendo estabelecido que o imóvel deveria ser entregue em setembro de 2011, admitindo-se um atraso não superior a 180 dias para sua conclusão, tendo como termo final, portanto, março de 2012. Ocorre que, o imóvel somente foi entregue em julho de 2013 (fls. 282/283). O descumprimento do prazo para a conclusão da obra foi reconhecido pela Ré, que informou ter fornecido toda a estrutura e recursos para a sua execução, mas que não conseguiu concluí-la no prazo previsto em razão de falta de mão de obra, abandono da construtora responsável e pelos entraves administrativos na concessão do 'habite - se'. Tais argumentos, no entanto, em nada socorrem a Ré, uma vez que são fatos previsíveis e inerentes à sua atividade, não podendo o risco do negócio ser transferido para o consumidor. E, tendo ficado configurado o atraso na entrega do imóvel, deve a Ré responder pelas consequências do inadimplemento contratual, como corretamente concluiu a sentença. Cumpre, agora, examinar os danos a serem indenizados. Quanto ao pedido de restituição dos valores decorrentes da elevação do saldo devedor, não assiste razão ao Autor, pois existe previsão de correção monetária no contrato, a qual não enseja acréscimo de valor, constituindo apenas um mecanismo para preservação do poder aquisitivo da moeda, devendo, por isso, ser observados os índices pactuados no contrato. No que diz respeito à devolução dos valores decorrentes de 'taxa de obra', assiste razão ao Autor, uma vez que tal cobrança incidiu até a regularização integral e definitiva do imóvel,

sendo certo que a Ré tinha conhecimento dessa cobrança, uma vez que é parceira comercial da Caixa Econômica Federal, devendo responder por tal ônus imposto ao consumidor em razão da sua falha na prestação do serviço. Os lucros cessantes, da mesma forma, são devidos, pois, como corretamente concluiu a sentença, o atraso na entrega da obra impediu que o Autor auferisse rendimentos com a utilização do imóvel, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador, sendo a reparação a esse título devida até a entrega das chaves ao adquirente. Registre-se que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica nesse sentido. Confira-se:
[...]
No que diz respeito à comissão de corretagem, cumpre assinalar que, ao contrário do que constou da sentença, in casu , deve ser aplicado o prazo prescricional quinquenal previsto no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor, vez que se trata de relação de consumo. Portanto, considerando que o pagamento da comissão de corretagem se deu em junho de 2010 (fls. 82/86), e a propositura da demanda ocorreu em setembro de 2013 (fl. 02), ou seja, antes do prazo de cinco anos previsto na lei consumerista, não há que se falar em prescrição. A cobrança de comissão de corretagem, embora perfeitamente admissível, deve ter o seu valor claramente informado no ato da negociação, o que não ocorreu no presente caso. Com efeito, no documento de fls. 42/64, não há qualquer menção ao pagamento de comissão de corretagem e assessoria, sendo plausível a alegação do Autor de que foi surpreendido com tal cobrança, já que a mesma não integrava o preço do imóvel. Assim, não tendo sido o Autor regularmente informado, deve ser aplicado à hipótese o que preceitua o parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor, devendo a Ré restituir o valor pago a titulo de comissão de corretagem na forma dobrada. O dano moral, por sua vez, também ficou configurado, pois, inegavelmente, a frustração da expectativa do Autor quanto à data em que poderia usufruir do imóvel, por certo lhe causou aborrecimentos que superam os do cotidiano. O quantum da indenização deve ser fixado com moderação para que não seja tão elevado a ponto de ensejar enriquecimento sem causa para a vítima do dano, nem tão reduzido que não se revista de caráter preventivo e pedagógico para o seu causador. O montante de 8.000,00 (oito mil reais), arbitrado na sentença, não comporta majoração, pois se mostra adequado a critérios de razoabilidade e de proporcionalidade e à repercussão dos fatos narrados nestes autos, bem como com aqueles que têm sido arbitrados em casos análogos. Ressalte-se, por fim, que em razão da reforma da sentença, o Autor decaiu em parte mínima do pedido inicial, impondo-se à Ré o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação. Diante do exposto, nega-se provimento à primeira apelação e dá-se provimento parcial à segunda apelação para condenar a Ré à devolução, em dobro, de R$ 5.975,01, correspondentes ao valor pago pela comissão de corretagem, e dos valores pagos pelo Autor a título de 'taxa de obra' , corrigidos monetariamente, desde a data dos respectivos desembolsos, e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação, além do pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de

> 10% sobre o valor da condenação, mantida, no mais a sentença tal como lançada.

Da leitura dos trechos acima transcritos, observei que o Tribunal estadual, ao interpretar as cláusulas contratuais e analisar o conjunto fático-probatório constante dos autos, entendeu haver relação de consumo entre as partes. Sendo assim, pareceu-me aplicável à cobrança indevida à título de comissão de corretagem o prazo prescricional quinquenal, nos termos do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor. Rever tal entendimento importaria, inexoravelmente, a análise do contrato e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pelos enunciados n. 5 e 7 da Súmula desta Corte Superior.

Ao ensejo:

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA - PRETENSÃO DE AFASTAMENTO DA CONFIGURAÇÃO DA RELAÇÃO CONSUMO - REEXAME DE PROVAS - SÚMULA 7/STJ - AÇÃO PROPOSTA PELO CONSUMIDOR NO FORO ONDE O RÉU POSSUI FILIAL - POSSIBILIDADE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO DO BANCO. 1. Assentando a Corte a quo que o contrato entre as partes envolve relação de consumo, a revisão do julgado demandaria o revolvimento de matéria fática e a interpretação de cláusulas contratuais providência que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 deste Tribunal Superior (AgRg no AREsp 476551/RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 02/04/2014). [...] 3. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp n. 589.832/RS. Relator o Ministro Mar**co Buzzi**, DJe de 27/5/2015.)
>
> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO. PACTO COMISSÓRIO. PRESCRIÇÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. IMPROVIMENTO. 1.- A convicção a que chegou o Tribunal a quo acerca do prazo prescricional aplicável ao caso dos autos e a configuração de pacto comissório decorreu da análise do contrato de cessão de direitos e obrigações e do conjunto probatório. O acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte. Incide nesse ponto as Súmulas STJ/5 e 7. 2.- agravo Regimental improvido. (AgRg no Aresp n. 101.111/SP, Relator o Ministro **Sidnei Benetti**, DJe de 1º/10/2013.)

De mais a mais, a orientação desta Casa firmou-se no sentido de que "Não é possível o conhecimento do recurso especial interposto pela divergência jurisprudencial, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela

alínea *c*, do permissivo constitucional" (AgRg no Ag n. 1.276.510/SP, Relator o Ministro Paulo Furtado, Desembargador Convocado, DJe de 30/6/2010).

No tocante à quantificação do dano moral, destaquei que, apesar da omissão da lei civil, o Superior Tribunal de Justiça, com o objetivo de evitar reparações excessivas ou meramente simbólicas, instituiu prudente critério bifásico de valoração. "Na primeira etapa deve-se estabelecer um valor básico para a indenização, considerando o interesse jurídico lesado, com base em grupo de precedentes jurisprudenciais que apreciaram caso semelhantes. Na segunda etapa, devem ser consideradas as circunstâncias do caso, para a fixação definitiva do valor da indenização, atendendo a determinação legal de arbitramento equitativo pelo juiz" (REsp n. 1.152.541/RS, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 21/9/2011).

Na espécie, a análise dos precedentes desta Casa revela que o valor arbitrado na origem a título de reparação moral - R$ 8.000,00 (oito mil reais) - respeita os parâmetros acima referidos, não se distanciando dos padrões de razoabilidade, sendo, portanto, caso de aplicação do enunciado n. 7 da Súmula desta Corte Superior.

Nesse sentido:

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO INDENIZATÓRIA - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO DE JURISDICIONAL - NÃO OCORRÊNCIA - DANOS CONSTATADOS QUE EXORBITAM A ESFERA DE MERO DISSABOR - QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE - REEXAME DE PROVAS - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO DA CONSTRUTORA. [...] O Tribunal de origem consignou estar abundantemente comprovada a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos suportados pelo atraso na entrega do imóvel. Rever esta conclusão encontraria óbice na Súmula 7/STJ. 3. A indenização por danos morais fixada em quantum sintonizado ao princípio da razoabilidade não enseja a possibilidade de interposição do recurso especial, dada a necessidade de exame de elementos de ordem fática, cabendo sua revisão apenas em casos manifesta excessividade ou irrisoriedade do valor arbitrado, o que não se evidencia no presente caso. Incidência da Súmula n. 7/STJ. Precedentes. 4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp n. 391.324/RJ, Relator o Ministro **Marco Buzzi**, DJe de 29/5/2015.)
>
> AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO. NÃO COMPROVAÇÃO. DANO MORAL. REEXAME DE

> MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. REVISÃO DO VALOR. NÃO PROVIMENTO. [...] 4. 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. 5. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp n. 676.571/RJ, Relatora a Ministra **Maria Isabel Gallotti**, DJe 5/5/2015.)

Por fim, afirma a agravante que na hipótese de atraso na entrega do imóvel objeto da contratação os lucros cessantes não podem ser presumidos.

Sobre o tema, a jurisprudência desta Corte já pacificou o entendimento de que a presunção da existência dos lucros cessantes decorre da impossibilidade de uso e locação do bem, em razão do atraso na sua entrega, circunstância essa que denotaria presunção relativa do 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. Portanto, uma vez que o acórdão recorrido seguiu o entendimento acima referido, aplica-se, no particular, o óbice previsto na Súmula 83/STJ.

No mesmo sentido:

> 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. [...] 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 o Ministro **Luis Felipe Salomão**, DJe de 25/8/2014.)
>
> 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 o Ministro **Ricardo Villas Bôas Cueva**, DJe de 2/12/2013.)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0178559-3

AgRg no AREsp 748.501 / RJ

Números Origem: 01270609420138190001 1270609420138190001 201524557939

EM MESA

JULGADO: 13/10/2015

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

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. CARLOS ALBERTO CARVALHO VILHENA

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	BETA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	RODRIGO DE AZEREDO FERREIRA PAGETTI RENATO MILAGRES NEVES DE SOUZA CORRÊA E OUTRO(S)
AGRAVADO	:	JOAO RIBEIRO COELHO
ADVOGADO	:	RAFAEL COELHO FERNANDES

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	:	BETA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	RODRIGO DE AZEREDO FERREIRA PAGETTI RENATO MILAGRES NEVES DE SOUZA CORRÊA E OUTRO(S)
AGRAVADO	:	JOAO RIBEIRO COELHO
ADVOGADO	:	RAFAEL COELHO FERNANDES

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