



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 925.424 - SP (2016/0123309-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : KAIAPÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : KAMAYURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA E OUTRO(S) - SP220907
PAMELA CASTALDELLO QUIROGA - SP254034
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268A
ANDERSON RAMOS PINHEIRO E OUTRO(S) - SP337995
AGRAVADO : NELSON FRUCTUOSO AMADO JUNIOR
AGRAVADO : DIVA MARIA NASCIMENTO FRUCTUOSO AMADO
ADVOGADO : TEREZA CRISTINA LEÃO JOSÉ E OUTRO(S) - SP261818

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. MULTA MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AGRADO IMPROVIDO.

1. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, ao concluir pela existência de dano moral no caso, demanda, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no enunciado n. 7 da Súmula deste Tribunal Superior.
2. Segundo a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta tanto o pagamento da multa moratória prevista no contrato, como o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora.
3. É certo que a revisão do *quantum* indenizatório fixado nas instâncias ordinárias só é viável em recurso especial quando o valor fixado for exorbitante ou ínfimo, hipótese não verificada no caso dos autos, em que estabelecida a indenização conforme as circunstâncias fáticas analisadas pelo Tribunal de origem. Revisão obstada pela Súmula n. 7/STJ.
4. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, pois as partes agravantes não demonstraram as similitudes fáticas e divergências decisórias entre os casos confrontados.
5. Agravo interno 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, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 925.424 - SP (2016/0123309-8)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo interno interposto por Kamayurá Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Kaiapó Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão monocrática que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (e-STJ, fls. 335-340).

O acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo foi assim ementado (e-STJ, fl. 237):

Responsabilidade Civil. Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das partes. Inadimplemento das rés configurado, do que decorre o dever de indenizar. Lucros cessantes devidos. Indisponibilidade do bem que acarreta, por si só, a perda dos frutos que o imóvel geraria. Meio por cento do valor do imóvel, do início do atraso (março de 2010) até a efetiva entrega. Havendo previsão contratual de incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do adquirente, permite-se, por analogia, a aplicação de tal penalidade em face da construtora. Dano moral caracterizado. Arbitrado em dez mil reais. Sucumbência em favor dos autores. Honorários arbitrados em 15% sobre o Valor da condenação. Recursos parcialmente providos.

Nas razões recursais, sustentam as agravantes, em síntese, que não se aplica a Súmula n. 7/STJ no caso. Afirmam que não foram comprovados os danos morais decorrentes de descumprimento de preceito contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel. Assim, argumentam que não há que se falar em dever de indenizar. Requerem, ainda, a redução do valor indenizatório fixado pelas instâncias ordinárias. Mencionam também que há incompatibilidade na cumulação dos pedidos de aplicação de multa, danos materiais (lucros cessantes) e danos morais. Aduzem que não são cabíveis os danos materiais na modalidade de lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega de um imóvel. Alegam que foi demonstrado o dissídio jurisprudencial na hipótese dos autos.

Diante disso, pleiteiam seja submetido o presente recurso à apreciação do Colegiado, a fim de ser provido o agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Intimados, os agravados ofereceram impugnação às fls. 363-367 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 925.424 - SP (2016/0123309-8)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

O inconformismo não merece prosperar.

Com efeito, o Colegiado estadual deixou registrado o seguinte em suas razões recursais (e-STJ, fl. 240):

A compra de imóvel residencial, neste contexto, toma proporções superiores às transações negociais em geral. A expectativa, o planejamento, a escolha, tudo ganha contornos que extrapolam o simples cálculo racional e permeiam o âmbito moral.

Desse modo, o atraso na entrega do imóvel ultrapassa o "mero aborrecimento" para atingir o âmago do bem-estar (tanto subjetivo quanto objetivo) dos autores.

Por conseguinte, para afastar as premissas alcançadas no acórdão recorrido, seria imprescindível o revolvimento das provas juntadas aos autos, providência vedada no âmbito do recurso especial, pela incidência da Súmula n. 7/STJ.

A propósito, vejam-se os seguintes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANO MORAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE CONCLUIU PELO ATO ILÍCITO PRATICADO PELA AGRAVANTE E PELO DANO MORAL SUPOSTO PELA AGRAVADA. REVISÃO OBSTADA. SÚMULA N. 7/STJ. VERBA INDENIZATÓRIA ARBITRADA COM RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE.

1. A conclusão tomada pelo acórdão recorrido, quanto ao ato ilícito praticado pela agravante e o dano moral suportado pela agravada, decorreu da análise do conjunto de fatos e provas dos autos.

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

3. (...)

4. *Agravo regimental a que se nega provimento.*

(AgRg no AREsp n. 631.989/RS, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 19/5/2015);

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS EM RECURSO ESPECIAL. VEDAÇÃO. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. O provimento do especial, para reconhecer a ocorrência de caso fortuito, requer reexame fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em recurso especial, por força das Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. 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.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 746.249/RJ. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 12/11/2015);

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. EXCLUDENTE DE ILICITUDE NÃO EVIDENCIADA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 05/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS MORAIS. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg nos EDcl no AREsp n. 243.067/RN. Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 4/11/2014).

Cabe anotar que, de acordo com a jurisprudência desta Corte, é possível a cumulação da multa, de caráter moratório, eventualmente estipulada no contrato de promessa de compra e venda, com eventuais lucros cessantes decorrentes das perdas e danos, cuja finalidade é compensatória, o que evidencia a natureza distinta dos institutos.

Sobre o tema, confirmam-se os 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 n. 1.355.554/RJ,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Relator o Ministro Sidnei Beneti, DJe de 4/2/2013);

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 n. 953.907/MS, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, DJe de 9/4/2010);

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. [...].

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 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta turma, DJe 25/8/2014).

Nesse sentido, como, no caso dos autos, havia a previsão da aplicação da multa moratória no contrato celebrado entre as partes, e há a possibilidade da cumulação da multa, de caráter moratório, eventualmente estipulada no contrato de promessa de compra e venda, com eventuais lucros cessantes, fica mantido o julgado recorrido, pois o entendimento adotado pelo Colegiado de origem encontra-se em harmonia com a orientação desta Casa.

Ademais, o acórdão recorrido decidiu a controvérsia em conformidade com a jurisprudência desta Corte, a qual firmou o entendimento de que o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda autoriza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

comprador.

Nesse sentido:

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 684.071/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/06/2015, DJe 03/08/2015);

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014).

Não tendo sido outro o entendimento do acórdão impugnado, aplica-se, igualmente, a orientação do enunciado n. 83 da Súmula desta Corte no ponto.

Quanto ao exame da questão do *quantum* indenizatório, é reconhecida a dificuldade de sua fixação, tendo em vista que inexistente, no sistema legal pátrio, norma que regule o seu arbitramento, o que impõe ao julgador, caso a caso, encontrar o que seja razoavelmente justo para o ofendido e também para o ofensor.

Assim, conforme entendimento jurisprudencial que se consolidou a respeito da matéria, deve-se levar em consideração a intensidade do sofrimento moral do ofendido, a gravidade, a natureza e a repercussão social, a posição social daquele, seu grau de cultura, atividade profissional desenvolvida e seus ganhos, sua idade e sexo, entre outros requisitos. De igual modo, também devem ser levados em conta para o ofensor, sendo que, relativamente a este, há de se ter em vista, especialmente, sua capacidade econômico-financeira de suportar o encargo que lhe é imposto.

No caso dos autos, entendo que o valor fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) se mostra moderado e equilibrado, observando com exatidão os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Finalmente, não houve demonstração de dissídio jurisprudencial, diante da falta do exigido cotejo analítico entre os julgados mencionados, bem como por ausência de similitude fática, de maneira que inviável o inconformismo apontado pela alínea c do permissivo constitucional.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0123309-8

AgInt no
AREsp 925.424 / SP

Números Origem: 00306357820108260562 110310 20140000736783 20150000060442 306357820108260562

EM MESA

JULGADO: 10/11/2016

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	KAIAPÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	:	KAMAYURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO CLEMENTE VILELA E OUTRO(S) - SP220907 PAMELA CASTALDELLO QUIROGA - SP254034 GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268A ANDERSON RAMOS PINHEIRO E OUTRO(S) - SP337995
AGRAVADO	:	NELSON FRUCTUOSO AMADO JUNIOR
AGRAVADO	:	DIVA MARIA NASCIMENTO FRUCTUOSO AMADO
ADVOGADO	:	TEREZA CRISTINA LEÃO JOSÉ E OUTRO(S) - SP261818

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	KAIAPÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	:	KAMAYURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO CLEMENTE VILELA E OUTRO(S) - SP220907 PAMELA CASTALDELLO QUIROGA - SP254034 GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) - SP178268A ANDERSON RAMOS PINHEIRO E OUTRO(S) - SP337995
AGRAVADO	:	NELSON FRUCTUOSO AMADO JUNIOR
AGRAVADO	:	DIVA MARIA NASCIMENTO FRUCTUOSO AMADO
ADVOGADO	:	TEREZA CRISTINA LEÃO JOSÉ E OUTRO(S) - SP261818

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).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.