



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 555.781 - RJ (2014/0187551-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA SANTA ISABEL S/A
ADVOGADOS : ANDERSON DA SILVA NUSS E OUTRO(S)
MARCELO DE SOUZA DO NASCIMENTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JORGE LUIZ SILVA DE ARAÚJO
AGRAVADO : ISABEL CRISTINA DE CARVALHO ARAUJO
ADVOGADO : NATASHA KARINA TEIXEIRA TORRES E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DOS COMPRADORES. PLEITO PARA QUE SE REAVALIE A RESPONSABILIDADE DAS PARTES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. As instâncias ordinárias, cotejando o contrato entabulado em conjunto com o acervo probatório, concluíram que a construtora agiu de forma abusiva ao não restituir parte das prestações pagas pelos promissários desistentes e que, em decorrência do ato ilícito, cabia reparação econômica pelo abalo a eles causado. Entendimento diverso demandaria incursão nas cláusulas contratuais e no acervo probatório, medida obstada pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7 deste Sodalício.

2. A construtora não apresentou argumento novo capaz de modificar a conclusão adotada, que se apoiou em entendimento aqui consolidado.

3. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

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

Brasília (DF), 17 de março de 2015(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro Moura Ribeiro

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 555.781 - RJ (2014/0187551-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA SANTA ISABEL S/A
ADVOGADOS : ANDERSON DA SILVA NUSS E OUTRO(S)
MARCELO DE SOUZA DO NASCIMENTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JORGE LUIZ SILVA DE ARAÚJO
AGRAVADO : ISABEL CRISTINA DE CARVALHO ARAUJO
ADVOGADO : NATASHA KARINA TEIXEIRA TORRES E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão monocrática de minha relatoria que negou provimento ao agravo em recurso especial assim ementado:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REFORMA DE ACÓRDÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7, DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO (e-STJ, fls. 432/433).

Nas razões do regimental, a construtora alega que o acórdão da origem deve ser corrigido porque não explicitou quais os atos por ela praticados ensejaram abalo moral nos promissários desistentes, passível de reparação econômica.

Pleiteia, assim, que esta Terceira Turma reconsidere a decisão monocrática.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 555.781 - RJ (2014/0187551-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA SANTA ISABEL S/A
ADVOGADOS : ANDERSON DA SILVA NUSS E OUTRO(S)
MARCELO DE SOUZA DO NASCIMENTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JORGE LUIZ SILVA DE ARAÚJO
AGRAVADO : ISABEL CRISTINA DE CARVALHO ARAUJO
ADVOGADO : NATASHA KARINA TEIXEIRA TORRES E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DOS COMPRADORES. PLEITO PARA QUE SE REAVALIE A RESPONSABILIDADE DAS PARTES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. As instâncias ordinárias, cotejando o contrato entabulado em conjunto com o acervo probatório, concluíram que a construtora agiu de forma abusiva ao não restituir parte das prestações pagas pelos promissários desistentes e que, em decorrência do ato ilícito, cabia reparação econômica pelo abalo a eles causado. Entendimento diverso demandaria incursão nas cláusulas contratuais e no acervo probatório, medida obstada pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7 deste Sodalício.

2. A construtora não apresentou argumento novo capaz de modificar a conclusão adotada, que se apoiou em entendimento aqui consolidado.

3. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 555.781 - RJ (2014/0187551-4)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : CONSTRUTORA SANTA ISABEL S/A
ADVOGADOS : ANDERSON DA SILVA NUSS E OUTRO(S)
MARCELO DE SOUZA DO NASCIMENTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JORGE LUIZ SILVA DE ARAÚJO
AGRAVADO : ISABEL CRISTINA DE CARVALHO ARAUJO
ADVOGADO : NATASHA KARINA TEIXEIRA TORRES E OUTRO(S)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Nas razões deste recurso, a construtora aduz que o Tribunal *a quo* não julgou os embargos declaratórios interpostos de forma adequada, porque não supriu o vício do acórdão da apelação ao não se manifestar sobre quais os atos por ela praticados ensejaram a reparação econômica por dano moral.

Todavia, não lhe cabe razão.

As instâncias ordinárias, cotejando o contrato entabulado em conjunto com o acervo probatório, concluíram que a construtora agiu de forma abusiva ao não restituir parte das prestações pagas pelos promissários desistentes e que em decorrência do ato ilícito cabia reparação econômica pelo abalo a eles causado, como se vê:

*Compulsando os autos verifica-se que, embora não haja no contrato cláusula que preveja o perdimento da quantia paga em caso de rescisão, **nada foi restituído aos autores por ocasião da rescisão contratual operada em razão do inadimplemento das prestações.***

Conforme se observa do conjunto probatório dos autos, os autores pagaram cerca de R\$ 26.760,00, dos R\$ R\$ 187.337,60 acordados, o que corresponde a 14% do preço.

O entendimento firmado na Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser possível a resilição do compromisso de compra e venda, por parte do promitente comprador, quando lhe for economicamente insuportável o adimplemento contratual, reconhecido o direito de restituição de parte das parcelas pagas.

Nesta linha de intelecção, a título de compensação pela administração e execução do empreendimento, fixou-se jurisprudencialmente o percentual de 25% como sendo o devido a título de retenção do valor efetivamente pago.

...

*Outrossim, no que toca ao pagamento de indenização por dano moral, **entendo que as circunstâncias dos autos ultrapassaram o que se pode considerar como mero aborrecimento, violando frontalmente a dignidade dos consumidores em questão.***



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Desse modo, certo é que a conduta da recorrente trouxe aos recorridos angustia e abalo emocional injustificáveis, ensejando o dever de indenizar (e- STJ, fls. 310/313).

A conclusão da origem se encontra motivada no livre convencimento do magistrado, com firme apoio no contrato entabulado e no acervo probatório, tudo a fazer incidir ao caso as **Súmulas nºs 5 e 7, deste Tribunal Superior**.

Veja-se precedente:

AGRAVO REGIMENTAL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. QUANTUM DO DANO MORAL. DESNECESSIDADE DE MODIFICAÇÃO. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

2.- O acolhimento das alegações da agravante não dispensa o reexame de prova. Rever a conclusão a que chegou o Tribunal a quo demandaria a incursão no conjunto probatório para concluir-se da forma requerida pelo Recorrente. Incidem nesse ponto as Súmulas 5 e 7 do STJ.

3.- Em relação ao quantum do dano moral, a 3ª Turma deste Tribunal assentou o entendimento de que somente se conhece da matéria atinente aos valores fixados pelos Tribunais recorridos quando o valor seja teratológico, isto é, de tal forma elevado que se considere ostensivamente exorbitante, ou a tal ponto ínfimo, que, em si, objetivamente deponha contra a dignidade do ofendido. Não é o caso dos autos, em que houve a fixação do valor de indenização por dano moral em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), devido ao atraso da entrega do imóvel objeto de compra e venda.

4.- O Agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

5.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp 516.420/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, j. 5/8/2014, DJe 26/8/2014)

Na mesma toada: AgRg nos EDcl no AREsp 243.067/RN, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, j. 23/10/2014, DJe 4/11/2014; e, AgRg no AREsp 633.828/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, j. 3/3/2015, DJe 10/3/2015.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** aos agravos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

regimentais.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0187551-4

AgRg no
AREsp 555.781 / RJ

Números Origem: 01723648720118190001 1723648720118190001 201424557482

EM MESA

JULGADO: 17/03/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA SANTA ISABEL S/A
ADVOGADOS : MARCELO DE SOUZA DO NASCIMENTO E OUTRO(S)
ANDERSON DA SILVA NUSS E OUTRO(S)
AGRAVADO : JORGE LUIZ SILVA DE ARAÚJO
AGRAVADO : ISABEL CRISTINA DE CARVALHO ARAUJO
ADVOGADO : NATASHA KARINA TEIXEIRA TORRES E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CONSTRUTORA SANTA ISABEL S/A
ADVOGADOS : MARCELO DE SOUZA DO NASCIMENTO E OUTRO(S)
ANDERSON DA SILVA NUSS E OUTRO(S)
AGRAVADO : JORGE LUIZ SILVA DE ARAÚJO
AGRAVADO : ISABEL CRISTINA DE CARVALHO ARAUJO
ADVOGADO : NATASHA KARINA TEIXEIRA TORRES E OUTRO(S)

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(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

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