



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.114.698 - AM (2017/0133734-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : PATRI QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EULER DE MIRANDA FAJARDO E OUTRO(S) - DF010092
CAROLINA RIBEIRO BOTELHO - AM005963
RENNALT LESSA DE FREITAS - AM008020
RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009169
OLNEI ABDÃO E OUTRO(S) - DF046532
TATIANNE DE ALCÂNTARA AZULAY MELLO - AM011998
AGRAVADO : FRANCISCO EDSON FERREIRA REBOUCAS
AGRAVADO : MARILEIDE LEMOS RABELO REBOUCAS
ADVOGADOS : JACKELINE FERREIRA DA SILVA E OUTRO(S) - AM009460
BRUNO CLÁUDIO ELESBÃO - AM007468

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO CPC/15) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Inviável a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de matéria de fato em sede de recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. O valor arbitrado a título de reparação civil observou os critérios de proporcionalidade e de razoabilidade, além de estar compatível com as circunstâncias narradas no acórdão, não se revelando exorbitante. Assim, a sua eventual redução demandaria a reanálise de provas, o que é vedado em recurso especial ante o óbice da Súmula 7/STJ.

3. Na hipótese, o Tribunal local seguiu orientação desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.

3.1. A conclusão do órgão julgador quando ao termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento, a teor do disposto na Súmula 543 do STJ.

5. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, **negar** provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 21 de junho de 2018 (Data do Julgamento)

MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.114.698 - AM (2017/0133734-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : PATRI QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EULER DE MIRANDA FAJARDO E OUTRO(S) - DF010092
CAROLINA RIBEIRO BOTELHO - AM005963
RENNALT LESSA DE FREITAS - AM008020
RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009169
OLNEI ABDAO E OUTRO(S) - DF046532
TATIANNE DE ALCÂNTARA AZULAY MELLO - AM011998
AGRAVADO : FRANCISCO EDSON FERREIRA REBOUCAS
AGRAVADO : MARILEIDE LEMOS RABELO REBOUCAS
ADVOGADOS : JACKELINE FERREIRA DA SILVA E OUTRO(S) - AM009460
BRUNO CLÁUDIO ELESBÃO - AM007468

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno (fls. 1217-1242, e-STJ), interposto por **PATRI QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, contra decisão monocrática acostada às fls. 1202-1213, e-STJ, que negou provimento ao agravo da ora insurgente.

O apelo nobre, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, no intuito de reformar o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas, assim ementado (fl. 768-770, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL E AGRAVO RETIDO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO ESPECIFICAÇÃO DE PROVAS NO MOMENTO OPORTUNO. APELAÇÃO CÍVEL. RETARDO NA IMISSÃO NA POSSE POR CULPA DOS APELADOS. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. PERÍCIA UNILATERAL. MULTA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. FIXAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO DENTRO DOS LIMITES DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. ART. 406 DO CC. TAXA SELIC. RECURSO ADESIVO. DESNECESSIDADE DE PROVA DOS LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO EM FAVOR DO CONSUMIDOR. PRECEDENTES STJ. BASE DE CÁLCULO 0,5% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. INEXISTÊNCIA DE PROVA DE MÁ-FÉ. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO RETIDO CONHECIDO E IMPRÓVIDO. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. I. Em que pese a alegação de cerceamento de defesa objeto do agravo retido, tenho que não deve prosperar a mencionada tese, isso porque, em verdade, a recorrente não pugnou especificamente pela produção de pericial, mesmo devidamente intimada, conforme fls. 509/511. 2.0 Atraso injustificado decorreu de culpa da construtora, ora apelante, que não concluiu na data aprazada o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

empreendimento, conforme informou às fls. 548 do presente apelo.3. Apesar da apelante afirmar que não existem vícios na construção, não fez prova de suas alegações, violando assim o art. 333, II CPC, o qual dispõe que incumbe ao réu provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. 4.A multa pactuada refere-se ao caso de resilição, ou seja, desfazimento do contrato por manifestação de vontade de uma ou ambas as partes. *In casu*, o que houve foi uma resolução do contrato por força do imperativo descrito no art. 18, § 1º, II CDC, sendo incabível a exigência da multa. 5.Havendo atraso na imissão da posse do imóvel por conduta atribuível à construtora, caracterizado está o dano indenizável e a falha na prestação do serviço, culminando em inadimplemento contratual, o que atrai a responsabilidade da ora Recorrente. 6.A revisão de indenização por danos morais só é possível quando o valor fixado for exorbitante ou ínfimo, de modo a afrontar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Precedentes STJ. 7. A atualização monetária da condenação deve ser feita exclusivamente pela taxa SELIC, uma vez que esta comporta além de um percentual a título de juros moratórios a taxa de inflação estimada para o período. 8. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito assentou a presunção em favor do consumidor quanto aos lucros cessantes derivados do atraso na entrega do imóvel, dispensando, portanto, provas para deferir este ressarcimento. 9. A base de cálculo da reparação por lucros cessantes ou percepção dos frutos foi bem fixada em percentual equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, observado os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. 10. A jurisprudência é firme no sentido de que a devolução em dobro dos valores pagos pelo consumidor somente é possível quando demonstrada a má-fé do credor. 11. Não há que se falar em violação do art. 20, § 3º do CPC, ou ainda fixação ínfima dos honorários uma vez que o juízo condenou o apelante em 10% (dez) por cento sobre o valor da condenação. 12.Agravo retido conhecido e improvido 13. Recurso de apelação conhecido e parcialmente provido. 14.Recurso adesivo conhecido e parcialmente provido.

Embargos de declaração opostos e rejeitados na origem (fls. 841-845, e-STJ).

Nas razões do especial, (fls. 849-900, e-STJ), a insurgente apontou, além do dissídio jurisprudencial, ofensa aos arts 1.022, I e II; 489, II e III do NCPC, art. 944 do Código Civil e art. 51 da Lei 4.591/64.

Sustentou, em síntese: **a)** negativa de prestação jurisdicional; **b)** danos morais, decorrentes de atraso contratual, sem comprovação; **c)** dissenso quanto à aplicação do art. 944 do Código Civil na fixação do *quantum* indenizatório, porquanto não observou os princípios da proporcionalidade e razoabilidade; **d)** não comprovação de lucros cessantes; **e)** termo final a contar da expedição do Habite-se para efeito de indenização por danos materiais e **f)** majoração do percentual de retenção realizado pelo promitente vendedor.

Contrarrazões (fls. 944-1018, e-STJ).

Em juízo de admissibilidade (fl. 1019-1027, e-STJ), negou-se seguimento ao



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recurso especial dando ensejo na interposição do agravo de fls. 1031-1085, e-STJ.

Contraminuta (fls. 1089-1098, e-STJ).

Em decisão monocrática (fls. 1202-1213, e-STJ), negou-se provimento ao reclamo, em razão da incidência das Súmulas 5, 7, 83 e 543/STJ.

Daí o presente agravo interno (fls. 1217-1242, e-STJ), no qual a agravante pugna pelo afastamento dos óbices aplicados.

Impugnação às fls. 1246-1291, e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.114.698 - AM (2017/0133734-4)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO CPC/15) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Inviável a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de matéria de fato em sede de recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. O valor arbitrado a título de reparação civil observou os critérios de proporcionalidade e de razoabilidade, além de estar compatível com as circunstâncias narradas no acórdão, não se revelando exorbitante. Assim, a sua eventual redução demandaria a reanálise de provas, o que é vedado em recurso especial ante o óbice da Súmula 7/STJ.

3. Na hipótese, o Tribunal local seguiu orientação desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.

3.1. A conclusão do órgão julgador quando ao termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento, a teor do disposto na Súmula 543 do STJ.

5. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. De início, destaca-se que, quanto aos danos suportados pelos promitentes compradores, a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, *em regra*, não configura dano indenizável, devendo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico. Nesse sentido: AgRg no REsp 1408540/MA, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 19/02/2015.

Todavia, no caso dos autos, **as instâncias ordinárias consignaram expressamente estar comprovada a presença dos requisitos necessários à responsabilização da insurgente** ao pagamento dos danos suportados pelo atraso na entrega do imóvel, conforme se extrai do seguinte trecho do aresto combatido:

Porém, perfilho entendimento que havendo atraso na imissão da posse do imóvel por conduta atribuível à construtora, caracterizado está o dano indenizável e a falha na prestação do serviço, culminando em inadimplemento contratual, o que atrai a responsabilidade da Recorrente. (fls. 782, e-STJ)

Ainda, por oportuno, transcreve-se o trecho da sentença:

Não há como negar que a rescisão contratual ocorrida por culpa da Re gerou danos subjetivos aos Requerentes.

No caso. o desgaste emocional ocasionado pelo recebimento de um imóvel impróprio para o uso após anos de espera, a ansiedade e o sacrifício orçamentário despendido são razões suficientes para o deferimento do pleito indenizatório. Sem falar que. após o recebimento do imóvel, continuaram-se os dramas e as angústias em proporções ainda maiores.

Não se trata de mero aborrecimento, mas sim de descumprimento contratual grave, que gerou uma série de danos subjetivos aos autores, conforme já asseverado.

A indenização por dano moral, no presente caso. revela-se necessário, tanto para confortar os Autores quanto para impedir novas práticas dessa natureza pela Requerida. (fls. 531, e-STJ)

Dessa forma, para infirmar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido acerca da configuração dos danos morais pleiteados na demanda, seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos e interpretação de cláusulas contratuais, o que não é permitido nesta instância extraordinária, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, confira-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. 2. INEXISTÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. CONCLUSÃO FIRMADA COM BASE NA APRECIÇÃO FÁTICO-PROBATÓRIA E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. 3. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA E PRAZO FINAL DA MORA. APLICAÇÃO DO CDC AO CASO. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO. 1. Consoante entendimento desta Corte, o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de lucros cessantes, ante a impossibilidade de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fruição do bem durante o tempo da mora. **2. Afastada a ocorrência de caso fortuito ou força maior e tendo concluído o Tribunal de origem pela mora contratual da promitente vendedora, com base no exame do contexto fático-probatório dos autos, rever tal premissa atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.** 3. Reconhecida, da mesma forma, pela Corte local a abusividade da cláusula de tolerância, tendo como base o fato de que a relação existente entre a promitente vendedora e o promitente comprador se qualifica como de consumo, com a aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor, e que o termo final da mora se daria com a efetiva entrega das chaves ao compromissário comprador, impossível o acolhimento da alegação no sentido da validade da referida cláusula, ou mesmo do argumento de que o final da obrigação se daria com o habite-se sem incorrer nos já citados óbices. 4. Agravo interno improvido. (AgInt no REsp 1661238/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 02/08/2017).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. RECURSO REPETITIVO. SOBRESTAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. LUCROS CESSANTES E CLÁUSULA PENAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE MATÉRIA DE FATO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. A afetação de recurso especial aos ritos dos recursos repetitivos não impõe, necessariamente, a suspensão dos processos em curso no STJ, conforme decidido pela Segunda Seção desta Corte, no julgamento do AgRg na Rcl 27.689/MG, de relatoria do Ministro Moura Ribeiro. **2. Inviável a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de matéria de fato em recurso especial, por óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.** 3. No caso dos autos, é vedada a alteração das conclusões do acórdão recorrido a respeito da caracterização da cláusula penal como compensatória, e não moratória, como pretende a recorrente. 4. Celebrado acordo entre as partes, sem a participação do advogado, cabível a execução da verba honorária, não atingida pela transação. Precedentes. 5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 764.552/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/10/2017, DJe 31/10/2017).

2. No que tange ao exame da pretensão voltada à redução da verba indenizatória fixada em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), outrossim, razão não assiste à agravante.

Não obstante o grau de subjetivismo que envolve o tema, uma vez que não existem critérios predeterminados para a quantificação do dano moral, esta Corte Superior tem reiteradamente se pronunciado no sentido de que a indenização deve ser suficiente a restaurar o bem-estar da vítima, desestimular o ofensor em repetir a falta, não podendo, ainda, constituir enriquecimento sem causa ao ofendido.

Com a apreciação reiterada de casos semelhantes, concluiu-se que a intervenção desta Corte ficaria limitada aos casos em que o *quantum* fosse irrisório ou excessivo, diante do quadro fático delimitado em primeiro e segundo graus de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

jurisdição.

Assim, se o arbitramento do valor da compensação por danos morais foi **realizado com moderação**, proporcionalmente ao grau de culpa, ao nível sócioeconômico do recorrido e, ainda, ao porte econômico do recorrente, **orientando-se o juiz pelos critérios sugeridos pela doutrina e pela jurisprudência, com razoabilidade**, fazendo uso de sua experiência e do bom senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso, **o STJ tem por coerente a prestação jurisdicional fornecida**.

No caso *sub judice*, infere-se que o valor arbitrado pelas instâncias ordinárias - R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) - **fl. 786, e-STJ** - não destoa daquele considerado razoável e proporcional por esta Corte para situações semelhantes a dos autos, consoante se extrai dos seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. OMISSÕES. INEXISTÊNCIA. TERMO FINAL DA MORA. DANOS MORAIS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. SOBRESTAMENTO. DESNECESSIDADE. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. [...] . **4. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o quantum arbitrado nas instâncias originárias se revelar manifestamente irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, torna-se incabível examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência do enunciado da Súmula 7/STJ.** [...] . 6. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no AREsp 977.648/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 18/12/2017).[grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA.** NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. CONTAGEM DO PRAZO DE TOLERÂNCIA EM DIAS ÚTEIS. MATÉRIA NÃO PREQUESTIONADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NÃO OPOSTOS. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. CABIMENTO DOS LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. CABIMENTO E REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DO CONJUNTO PROBATÓRIO DOS AUTOS. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. A recorrente não demonstrou de que modo o art. 1.022 do CPC/2015 foi violado pelo acórdão recorrido, porquanto não indicados, na petição de recurso especial, os pontos do acórdão embargado tidos como omissos, obscuros ou contraditórios. Incidência, no ponto, da Súmula 284/STF. [...] . **5. O valor arbitrado a título de reparação civil observou os critérios de proporcionalidade e de razoabilidade, além de estar compatível com as circunstâncias narradas no acórdão, visto que o montante fixado em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) não se revela exorbitante, e sua eventual redução demandaria, por consequência, a reanálise de provas, o que é**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vedado em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7/STJ. 6. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp 1132651/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/11/2017, DJe 23/11/2017). [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL.** OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. VALOR ARBITRADO. RAZOABILIDADE. [...] 2. **O valor fixado a título de indenização por danos morais baseia-se nas peculiaridades da causa. Assim, afastando-se a incidência da Súmula nº 7/STJ, somente comporta revisão por este Tribunal quando irrisório ou exorbitante, o que não ocorreu na hipótese dos autos, em que arbitrado em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).** 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 960.899/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/11/2016, DJe 01/12/2016) [grifou-se]

Assim, considerando que o valor arbitrado na origem a título de danos morais está em condizente com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, inafastável a incidência da Súmula 7/STJ, também neste aspecto.

Ademais, o apelo não comporta a análise de divergência jurisprudencial no que diz respeito à reavaliação do *quantum* fixado a título de danos morais, uma vez que se verifica a impossibilidade de se estabelecer juízo de valor acerca da relevância e semelhança dos pressupostos fáticos inerentes a cada uma das situações retratadas nos acórdãos confrontados que acabaram por determinar a aplicação do direito à espécie.

Cada caso reveste-se de peculiaridades que lhes são próprias, tais como circunstâncias em que o fato ocorreu, condições do ofensor e do ofendido, além do grau de repercussão do fato no âmbito moral da vítima, o que faz com que os acórdãos sejam sempre distintos quanto ao aspecto subjetivo, não obstante as semelhanças externas e objetivas.

Como já ressaltado alhures, no presente caso não se vislumbra nenhuma excepcionalidade capaz de ensejar revisão do valor arbitrado a título de reparação por danos morais pelo STJ.

3. Em relação à condenação por lucros cessantes, o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual "*o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador*" (AgInt no AREsp 1042415/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 31/10/2017).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No mesmo sentido, confira-se os seguintes precedentes: AgInt no AREsp 1022221/RJ, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, DJe 30/10/2017; AgInt no REsp 1617556/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 10/10/2017; AgInt nos EDcl no REsp 1655903/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 11/10/2017.

Inafastável, no ponto, o teor da Súmula 83 do STJ.

4. Outrossim, não merece reparo a decisão monocrática no tocante à pretensão recursal de reformar o *decisum* proferido pelo Tribunal a *quo* acerca do termo final para a incidência dos lucros cessantes, ante a incidência da Súmula 7 do STJ.

No particular, o órgão julgador assim concluiu:

Com efeito, é a partir da expiração do prazo de tolerância que tem início o atraso indenizável, estendendo-se até a efetiva entrega das chaves, - operada em 21.07.2011 (fls. 02) - não bastando a expedição do Habite-se parcial (fls. 338/340), porque esta não reflete a plena disponibilidade do bem que permite a sua fruição na forma de locação. (fls.795, e-STJ)

Consoante asseverado na decisão agravada, quanto à data que se considera definitivamente adimplida a obrigação da incorporadora - conclusão e entrega do empreendimento na hipótese *sub judice* -, para acolhimento do apelo extremo seria imprescindível o reexame do acervo probatório e elementos fáticos dos autos, providência esta vedada pelo supracitado óbice sumular.

No mesmo sentido, precedentes desta Corte:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. 2. INEXISTÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. CONCLUSÃO FIRMADA COM BASE NA APRECIACÃO FÁTICO-PROBATÓRIA E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. 3. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA E PRAZO FINAL DA MORA. APLICAÇÃO DO CDC AO CASO. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO. 1. Consoante entendimento desta Corte, o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de lucros cessantes, ante a impossibilidade de fruição do bem durante o tempo da mora. 2. Afastada a ocorrência de caso fortuito ou força maior e tendo concluído o Tribunal de origem pela mora contratual da promitente vendedora, com base no exame do contexto fático-probatório dos autos, rever tal premissa atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte. 3. Reconhecida, da mesma forma, pela Corte local a abusividade da cláusula de tolerância, tendo como base o fato de que a relação existente entre a promitente vendedora e o promitente comprador se qualifica como de consumo, com a aplicação das regras do Código de Defesa do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Consumidor, e que o termo final da mora se daria com a efetiva entrega das chaves ao compromissário comprador, impossível o acolhimento da alegação no sentido da validade da referida cláusula, ou mesmo do argumento de que o final da obrigação se daria com o habite-se sem incorrer nos já citados óbices. 4. Agravo interno improvido. (AgInt no REsp 1661238/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 02/08/2017) [grifou-se]

RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROPRIETÁRIO PERMUTANTE. LEGITIMIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PROVA. ÔNUS. RÉU. EXCESSO DE CHUVAS. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. **LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.** INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS. [...] 8. A conclusão da Corte local para fixar a data da expedição da carta de habite-se como termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais. [...] 10. Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos. (REsp 1536354/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2016, DJe 20/06/2016) [grifou-se]

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. JULGAMENTO ULTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO INJUSTIFICADO POR 12 MESES. IMÓVEL DESTINADO À MORADIA DOS COMPRADORES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. [...] 4. A fundamentação do dano moral encontra-se justificada, tendo a Corte estadual destacado que o atraso da entrega do bem imóvel destinado à moradia, após 12 (doze) meses da data prevista, acarretou dano moral. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual, demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 7 do STJ. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1049708/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/05/2017, DJe 26/05/2017) [grifou-se]

5. Por fim, quanto à aplicação da Súmula 543/STJ, também não assiste razão à agravante.

A respeito, a Corte local assim decidiu:

Na tentativa de fazer valer a multa contratual pela rescisão a apelante tece comentários acerca da legalidade das cláusulas contratuais. Entretanto, esquece que a multa pactuada refere-se ao caso de rescisão, ou seja, desfazimento do contrato por manifestação de vontade de uma ou ambas as partes. **Em verdade, o que houve foi uma resolução do contrato por força do imperativo descrito no art. 18, §1º, II CDC.** Assim a apelante não tem direito a reter qualquer quantia paga pelos apelados, devendo sim, devolver o montante devidamente corrigido. (fls. 781-782, e-STJ)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Desta forma, verifica-se que o arresto recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, fazendo incidir o teor da Súmula 83/STJ à espécie, a saber:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ROMPIMENTO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 543 E 568 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO, COM MULTA. 1. Aplicabilidade do NCPC ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. **"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento"** Súmula nº 543 do STJ. 3. Estando o acórdão recorrido em conformidade com a orientação firmada nesta Corte, aplicável, à espécie, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema. 4. Agravo interno não provido, com aplicação de multa. (AgInt no REsp 1668442/RO, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/08/2017, DJe 06/09/2017).[Grifou-se]

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ARTIGO 535 DO CPC/1973. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. REAVALIAÇÃO DOS CONTRATOS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR DAS PARCELAS PAGAS. IMPOSSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO DO PROMITENTE-COMPRADOR PRESUMIDO. PRECEDENTES. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. [...] 4. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do especial, por falta de prequestionamento (Súmula n. 211/STJ). 5. O prequestionamento implícito pressupõe que a Corte local decida a matéria com base nos dispositivos legais tidos por violados, ainda que não lhes faça menção expressa, o que não ocorreu no presente caso. 6. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte, incide a Súmula n. 83/STJ. 7. **Consoante entendimento consolidado no STJ, o direito à retenção de percentual das parcelas pagas somente é assegurado à construtora quando a rescisão decorre da desistência ou da inadimplência do adquirente e o prejuízo do promitente-comprador com o atraso da vendedora é presumido em decorrência da impossibilidade de se utilizar o bem.** 8. Agravo interno a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que se nega provimento. (AgInt no AREsp 209.132/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 01/09/2016, DJe 06/09/2016).[Grifou-se]

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

6. Do exposto, **nega-se provimento** ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0133734-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no**
AREsp 1.114.698 /
AM

Números Origem: 00024677120178040000 00025251120168040000 00056502120158040000
02669425920118040001 24677120178040000 25251120168040000
2669425920118040001 56502120158040000

PAUTA: 21/06/2018

JULGADO: 21/06/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. SOLANGE MENDES DE SOUZA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: PATRI QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: EULER DE MIRANDA FAJARDO E OUTRO(S) - DF010092
	CAROLINA RIBEIRO BOTELHO - AM005963
	RENNALT LESSA DE FREITAS - AM008020
	RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009169
	OLNEI ABDAO E OUTRO(S) - DF046532
	TATIANNE DE ALCÂNTARA AZULAY MELLO - AM011998
AGRAVADO	: FRANCISCO EDSON FERREIRA REBOUCAS
AGRAVADO	: MARILEIDE LEMOS RABELO REBOUCAS
ADVOGADOS	: JACKELINE FERREIRA DA SILVA E OUTRO(S) - AM009460
	BRUNO CLÁUDIO ELESBÃO - AM007468

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: PATRI QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: EULER DE MIRANDA FAJARDO E OUTRO(S) - DF010092
	CAROLINA RIBEIRO BOTELHO - AM005963
	RENNALT LESSA DE FREITAS - AM008020
	RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009169
	OLNEI ABDAO E OUTRO(S) - DF046532
	TATIANNE DE ALCÂNTARA AZULAY MELLO - AM011998
AGRAVADO	: FRANCISCO EDSON FERREIRA REBOUCAS
AGRAVADO	: MARILEIDE LEMOS RABELO REBOUCAS
ADVOGADOS	: JACKELINE FERREIRA DA SILVA E OUTRO(S) - AM009460



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

BRUNO CLÁUDIO ELESBÃO - AM007468

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.