



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 728.848 - RJ (2015/0143892-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : SAVELLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
AGRAVANTE : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : BRUNO CESAR ALVES PINTO
IGOR LETHIERE DA SILVA
MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA E OUTRO(S)
OTÁVIO DE AGUIAR WERNECK
AGRAVADO : WALDYR VICENTE DA SILVA - ESPÓLIO
REPR. POR : NEUZA SOUZA DA SILVA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : MARCOS DOS REIS FONSECA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO. NÃO COMPROVAÇÃO. DANO MATERIAL. DANO MORAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. REVISÃO DO VALOR. NÃO PROVIMENTO.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões deve ser afastada a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil.

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

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.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 20 de agosto de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 728.848 - RJ (2015/0143892-3)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por SAVELLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA, CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A e PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES contra decisão de e-STJ fls. 514/517, por meio da qual neguei provimento ao agravo em recurso especial sob os fundamentos de ausência de violação do artigo 535 do CPC e incidência do óbice da Súmula 7/STJ, mantido o valor da condenação.

Sustentam as agravantes que a verificação de que o atraso na conclusão da obra decorreu de caso fortuito ou força maior não demanda o reexame de provas, uma vez que é fato incontroverso nos autos o aquecimento no mercado imobiliário, que acarretou carência de mão de obra especializada e atraso na entrega de material.

Alegam que não há se falar em pagamento de lucros cessantes, uma vez que houve motivo plausível para o atraso na entrega do imóvel.

Defendem que o mero inadimplemento contratual não é capaz de gerar dano moral e que não foram comprovados os supostos danos sofridos pelo agravado. Insistem, ainda, na exorbitância do valor arbitrado a título de indenização.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 728.848 - RJ (2015/0143892-3)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Não obstante os argumentos expendidos pelas agravantes, verifica-se que a tese jurídica veiculada nas razões do regimental não é capaz de modificar o posicionamento anteriormente firmado. Em assim sendo, mantém-se, na íntegra, por seus próprios fundamentos, a decisão ora agravada, nos seguintes termos:

Trata-se de agravo interposto por SAVELLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA, CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A e PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES contra não admissão, na origem, de recurso especial fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, manejado em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Nas razões do especial, alega a parte agravante violação dos artigos 535, I e II, do CPC e 186, 393, 402 e 927 do CC.

O acórdão, objeto de impugnação do especial cujo seguimento fora, na origem, denegado, ficou assim ementado:

Apelação Cível. Relação de Consumo. Ação Indenizatória. Promessa de compra e venda de imóvel. Alegação de atraso na entrega da unidade imobiliária. Sentença de parcial procedência. Irresignação de ambas as partes. Legitimidade passiva da terceira ré que se reconhece. Solidariedade entre incorporadora, construtora e corretora, vez que ambas participam da cadeia do consumo, estando coligadas a fim de alcançar o sucesso do empreendimento. Inclusão da terceira ré na condenação imposta às demais. Falha na prestação do serviço caracterizada. Não comprovação de ocorrência de caso fortuito e força maior. Incidência da Teoria do Risco do Empreendimento. Consumidor que não pode assumir o risco do negócio, sendo ônus do prestador de serviços o planejamento do empreendimento, imobiliário, já com a incidência de possíveis condições adversas. Alegação de "dificuldade de contratação de mão-de-obra e de excesso de chuvas", que não se enquadra em excludente de responsabilidade. Atraso comprovado, que extrapolou, em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

muito, o prazo de tolerância. Responsabilidade Objetiva, a teor do art. 14 do CDC. Configuração dos danos morais. Evento que ultrapassa o mero aborrecimento cotidiano, ensejando a frustração das legítimas expectativas do consumidor. Entendimento jurisprudencial no sentido da ocorrência de lesões de ordem psíquica quando do atraso na entrega de imóvel destinado à moradia. Verba indenizatória que se majora para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada autor. Atenção aos Princípios da Razoabilidade e da Proporcionalidade, bem como às peculiaridades do caso concreto. Despesas comprovadas com aluguel de imóvel durante o período de espera, que devem ser ressarcidas. Dano material que deve ser corrigido monetariamente a partir do efetivo desembolso. Precedentes citados: REsp 299.445/PR, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2001, DJ 20/08/2001, p. 477; 615620- 86.2011.8.19.0004 - APELAÇÃO DES. REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 12/02/2014 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR; 0037205-85.2010.8.19.0203 - APELAÇÃO DES. REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 09/04/2014 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR; 0010397-15.2012.8.19.0028 - APELAÇÃO DES. FLAVIO MARCELO DE A. HORTA FERNANDES - Julgamento: 11/12/2013 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR. PROVIMENTO DO PRIMEIRO RECURSO. DESPROVIMENTO DO SEGUNDO. (e-STJ fls. 389/390)

Sustentam, as ora agravantes, negativa de prestação jurisdicional. Alegam que o atraso na entrega do empreendimento decorreu de caso fortuito externo. Asseveram, ainda, que o dano material não foi comprovado, que não houve dano moral e que o valor arbitrado a título de indenização é exorbitante.

Assim delimitada a controvérsia, passo ao exame do recurso.

Inicialmente, não merece prosperar a irresignação relacionada à negativa de vigência ao artigo 535 do Código de Processo Civil. Com efeito, a negativa de prestação jurisdicional nos embargos declaratórios somente se configura quando, na apreciação do recurso, o Tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento sobre questão que deveria ser decidida, e não foi. Não é o caso



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dos autos. As instâncias ordinárias enfrentaram a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia.

Registre-se, a propósito, que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre os considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito. Nesse sentido: Edcl no AgRg no Ag nº 492.969/RS, Relator Ministro Herman Benjamin, 2ª T., DJ de 14.02.2007; AgRg no Ag nº 776.179/SP, Relator Ministro José Delgado, 1ª T., DJ de 12.02.2007; e REsp 523.659/MG, Relator Ministro João Otávio de Noronha, 2ª T., DJ de 07.02.2007.

Além disso, o Tribunal de origem baseou-se na interpretação de fatos para reconhecer que as agravantes não comprovaram a ocorrência de caso fortuito ou força maior, que o agravado sofreu dano moral e que o dano material foi demonstrado, nos seguintes termos:

Houve, portanto, descumprimento, pelas três primeiras rés, do pacto celebrado com o autor, pois não entregaram-lhe o bem. Não logram êxito em comprovar a ocorrência de caso fortuito ou força maior, causa excludente de sua responsabilidade.

Ademais, aplicando-se a Teoria do Risco do Empreendimento, pela qual todo aquele que se dispõe a exercer alguma atividade no campo do fornecimento de bens e serviços têm o dever de responder pelos fatos e vícios resultantes do empreendimento, independentemente de culpa, não se pode admitir que a ré não tenha se prevenido e realizado planejamentos para o caso de “dificuldade de encontrar mão-de-obra”. Ou, da mesma forma, para “grande volume de chuvas”. E mesmo que não tivessem realizado uma estratégia, não é o consumidor quem deve arcar com o risco da atividade, mas as próprias rés, eis que se dispuseram a prestar o serviço de empreendimentos imobiliário no mercado. Dessa forma, tem-se que as rés não se desincumbiram de seu ônus probatório, a teor do art. 333, II, do CPC.

(...)

Embora seja tênue a linha que separa o mero aborrecimento cotidiano das lesões de ordem psíquica, certo é que no caso em tela o evento causou transtornos fora do normal que, extrapolando, em muito a hipótese de mero aborrecimento cotidiano.

Inegável que o atraso na entrega da obra trouxe angústia e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

apreensão ao autor, dada à frustração de suas legítimas expectativas. Há, sim, ofensa à incolumidade psíquica e à dignidade, que não podem prescindir de reparação. Assim, deve ser mantida a procedência do pedido de indenização pelos danos morais.

(...)

Por último, no que se refere à condenação ao pagamento de danos materiais, também não assiste razão às rés.

Decerto que não havendo a entrega da unidade na data avençada, os autores tiveram de arcar com o pagamento de aluguel no imóvel no qual residiam, conforme contrato de locação colacionado aos autos. (e-STJ fl. 397/401).

Rever as conclusões do acórdão recorrido implicaria necessariamente o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado nesta instância especial, consoante entendimento da Súmula 7/STJ.

Por fim, é certo que o Superior Tribunal de Justiça considera excepcionalmente cabível, em recurso especial, o reexame do valor arbitrado a título de danos morais, quando for ele excessivo ou irrisório (AgRg no REsp 959.712/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe de 30.11.2009 e AgRg no Ag 939.482/RJ, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, DJe de 20.10.2008, entre outros). Observo, todavia, que o valor fixado pelo Tribunal Estadual mostra-se dentro dos padrões da razoabilidade e proporcionalidade.

No caso em exame, o Tribunal local condenou as agravantes a título de pagamento de indenização por danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada agravado, em razão dos transtornos advindos do atraso na entrega do imóvel.

Tendo isso em conta, entendo que o valor fixado na origem não se mostra desproporcional à lesão, de modo a ensejar sua alteração em grau de recurso especial.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0143892-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 728.848 / RJ**

Números Origem: 10356552520118190002 201524556529

EM MESA

JULGADO: 20/08/2015

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROBERTO MOREIRA DE ALMEIDA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SAVELLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE	: CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
AGRAVANTE	: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS	: BRUNO CESAR ALVES PINTO
	MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA E OUTRO(S)
	IGOR LETHIERE DA SILVA
	OTÁVIO DE AGUIAR WERNECK
AGRAVADO	: WALDYR VICENTE DA SILVA - ESPÓLIO
REPR. POR	: NEUZA SOUZA DA SILVA - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: MARCOS DOS REIS FONSECA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: SAVELLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE	: CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
AGRAVANTE	: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS	: BRUNO CESAR ALVES PINTO
	MARIA ROSA CALIFRER DE LIMA E OUTRO(S)
	IGOR LETHIERE DA SILVA
	OTÁVIO DE AGUIAR WERNECK
AGRAVADO	: WALDYR VICENTE DA SILVA - ESPÓLIO
REPR. POR	: NEUZA SOUZA DA SILVA - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: MARCOS DOS REIS FONSECA E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.