



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 979.343 - RJ (2016/0236258-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : GLOBAL PARK RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : RENATO MILAGRES NEVES DE SOUZA CORRÊA E OUTRO(S) - RJ137461
JULIANA SOARES SIQUEIRA - RJ171407
AGRAVADO : WENDELL RIBEIRO DO NASCIMENTO
AGRAVADO : KARLA ERNANDES DA SILVA NASCIMENTO
ADVOGADO : PEDRO LEMOS LEITE VILLAS BOAS E OUTRO(S) - RJ150805

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO DE PROVAS E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DANOS EMERGENTES E LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. SÚMULA 83 DO STJ. REDUÇÃO DO *QUANTUM* INDENIZATÓRIO POR DANOS MORAIS. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com o Enunciado Administrativo n. 3 do STJ, “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. É vedado, em sede de recurso especial, a revisão das premissas firmadas pela Corte de origem, tendo em vista o enunciado da Súmula 7/STJ, assim como a interpretação de cláusula contratual (Súmula 5/STJ).

3. A jurisprudência deste Sodalício possui entendimento firmado no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, lucros cessantes. Precedentes.

4. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o *quantum* arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ. Ademais, incidente a Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 15 de agosto de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 979.343 - RJ (2016/0236258-6)

AGRAVANTE : GLOBAL PARK RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : RENATO MILAGRES NEVES DE SOUZA CORRÊA E OUTRO(S) - RJ137461
JULIANA SOARES SIQUEIRA - RJ171407
AGRAVADO : WENDELL RIBEIRO DO NASCIMENTO
AGRAVADO : KARLA ERNANDES DA SILVA NASCIMENTO
ADVOGADO : PEDRO LEMOS LEITE VILLAS BOAS E OUTRO(S) - RJ150805

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno de GLOBAL PARK RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e OUTRO contra decisão de fls. 686-691, pela qual este relator negou provimento ao agravo em recurso especial ante:

- a) a ausência de violação dos arts. 458, II, e 535 do CPC/73;
- b) a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ;
- c) a aplicação da Súmula 83/STJ, quanto ao cabimento de danos emergentes e lucros cessantes nos casos de inexecução de contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na falta de entrega do imóvel na data acordada; e
- d) incidência, mais uma vez, das Súmulas 7 e 83 do STJ quanto ao pleito de redução do *quantum* indenizatório por danos morais.

Nas razões do agravo interno (fls. 698-701), a parte agravante alega que situações não ensejadoras de angústias ou humilhações extremas não são passíveis de indenização por danos morais.

Argumenta ser necessária a redução do valor indenizatório por danos morais. Menciona que a indenização pretendida pelo recorrido a título de lucros cessantes não possui fundamento.

Requer o acolhimento do agravo interno, "(...) reformando-se o despacho que rejeitou o Agravo de Instrumento interposto contra a decisão do Tribunal *a quo* que não admitiu o Recurso Especial previamente interposto e determinando, consequentemente, o processamento deste (...)".

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 979.343 - RJ (2016/0236258-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : GLOBAL PARK RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : RENATO MILAGRES NEVES DE SOUZA CORRÊA E OUTRO(S) - RJ137461
JULIANA SOARES SIQUEIRA - RJ171407
AGRAVADO : WENDELL RIBEIRO DO NASCIMENTO
AGRAVADO : KARLA ERNANDES DA SILVA NASCIMENTO
ADVOGADO : PEDRO LEMOS LEITE VILLAS BOAS E OUTRO(S) - RJ150805

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO DE PROVAS E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DANOS EMERGENTES E LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. SÚMULA 83 DO STJ. REDUÇÃO DO *QUANTUM* INDENIZATÓRIO POR DANOS MORAIS. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com o Enunciado Administrativo n. 3 do STJ, “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. É vedado, em sede de recurso especial, a revisão das premissas firmadas pela Corte de origem, tendo em vista o enunciado da Súmula 7/STJ, assim como a interpretação de cláusula contratual (Súmula 5/STJ).

3. A jurisprudência deste Sodalício possui entendimento firmado no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, lucros cessantes. Precedentes.

4. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o *quantum* arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ. Ademais, incidente a Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno não provido.

VOTO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. De início, consigne-se que a decisão recorrida foi publicada após a entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 do Plenário do Superior Tribunal de Justiça.

3. O recurso não merece acolhida.

4. A Corte *a quo*, ao negar provimento às apelações interpostas pelos ora agravantes e pelos ora recorridos, mantendo a decisão proferida pela relatora, decidiu amparando-se nas seguintes premissas:

(...)

Quanto ao mérito recursal, adianto que não prospera a irresignação da agravante.

A fim de evitar repetições desnecessárias, reproduzo o relatório e os fundamentos da decisão monocrática impugnada, adotando-os como integrantes das presentes razões de decidir.

(...)

A relação entre as partes é de consumo, uma vez que se enquadram no conceito de consumidor final e no de fornecedor de serviço, nos termos do artigo 2º e 3º, do CDC e do enunciado 254 da súmula deste Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.

A Apelada 1 responde objetivamente pelos danos causados na prestação do serviço, sendo afastada a sua responsabilidade somente quando comprovado o fato exclusivo da vítima, de terceiro ou pela existência de fortuito. Ausentes estas exceções, existe a obrigação de indenizar.

Na cláusula 20 do contrato sub judice, (pasta 00060 a 00086), o prazo estipulado para a entrega do imóvel, cláusula VINTE (pasta 00075), ressalta que apesar do “Habite-se” estar previsto para o mês de novembro de 2009, o prazo para entrega da obra poderá ser reduzido ou ampliado em até 180 (cento e oitenta) dias.

No entanto, a Apelante 2 afirma que o atraso na entrega da obra se deu por fortuito externo, consistente na crise nacional, ausência de material e construção no mercado.

Entretanto, não há dúvida que a hipótese é de fortuito interno, decorrendo os riscos assumidos pelas Apelantes 2 de sua própria atividade empresarial, devendo, pois, por eles responder, *in verbis*:

(...)

É direito básico do consumidor a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços; a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva; efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, artigo 6º do CDC.

O atraso na entrega da obra, culminando com a inexecução contratual por parte da Apelante 2, é prática repudiada pela legislação e posicionamento jurisprudencial do Poder Judiciário.

O atraso acarretou transtornos que ultrapassam a esfera do mero aborrecimento, configurando dano moral a ser valorado com a observância dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Exatamente por se tratar de responsabilidade objetiva, o não cumprimento da oferta veiculada, qual seja a entrega do imóvel no prazo estipulado contratualmente, enseja aos Apelados 2 a pleitearem judicialmente uma reparação pelos danos materiais e indenização pelos danos morais sofridos pela má prestação de serviço, com fulcro no artigo 35, I, do CDC.

Eventuais revezes nos mercados de insumos e mão de obra, decorrentes do aquecimento da atividade imobiliária, está longe de caracterizar caso fortuito e excluir a responsabilidade civil do fornecedor, integram o risco inerente à atividade comercial explorada pela Apelante, não passando, quando muito, de típico fortuito interno.

Portanto, superado o prazo assumido pela Apelante 2, configura-se o dano moral *in re ipsa*, na medida em que não se trata de um produto qualquer, mas de imóvel que viria a servir de moradia dos Apelados 2.

Isto posto, os Apelados 2 se viram obrigados a buscar desgastante via judicial para obter a solução do problema gerado pela ineficiência e desídia da Apelante 2, e ademais premido pelo descaso e pela negligência desta, não se podendo aqui, portanto, negar o direito à reparação por dano moral, tendo em vista os desgastes e aborrecimentos sofridos pelos Apelados 2, ora Apelantes 1.

In casu, o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada um dos autores, mostra-se adequado e em conformidade com critérios de razoabilidade e proporcionalidade adotados por este Tribunal de Justiça, *in verbis*:

(...)

Quanto a afirmação da Apelante 2 de que o condomínio deveria ser pago a partir do “habite-se”, embora conste no contrato essa previsão, a cláusula contratual é abusiva, não se pode confundir a concessão de “habite-se” com entrega das chaves, que é o momento em que o comprador passa a usufruir do imóvel, tendo que arcar com o rateio das despesas comuns.

Desta feita, correta a decisão atacada quando condena os réus, ora apelantes 2, a restituírem os valores pagos a título de taxas condominiais anteriores a sua imissão na posse.

(...)

Quanto aos outros pedidos, contidos no recurso de apelação dos Apelantes 1, a sentença analisou cada um deles, inclusive quanto pretensão de restituição de taxa de obra, lucros cessantes e dano emergente, não merecendo qualquer retoque.

Por tais fundamentos, nos termo do artigo 557 do CPC, **decido em conhecer e negar provimento a ambos os recursos de Apelação.**”

A norma insculpida no art. 557, § 1º do CPC permite que seja proferida, de plano, a decisão monocrática, caso se verifique tratar-se de recurso manifestamente improcedente ou, ainda, caso exista julgados precedentes na matéria.

Assim, à falta de qualquer elemento de ordem material, doutrinária ou jurisprudencial que altere tal entendimento, bem como porque ausentes, em consequência, os requisitos autorizadores a modificação da decisão monocrática, VOTO no sentido de bem mantê-la.

(fls. 559 e 561-565/ sublinhamos)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

À luz do exposto, inviável a análise de eventual violação aos dispositivos legais arrolados no apelo nobre, pois da leitura do aresto recorrido, infere-se que o Tribunal de origem erigiu seu entendimento totalmente calcado nas provas dos autos, valendo-se delas para concluir pela improcedência do pedido do ora agravante na apelação.

Nesse contexto, a revisão das premissas firmadas pela Corte de origem, demandaria reanálise dos fatos discutidos na lide, o que é defeso nesta fase recursal (Súmula 7/STJ) e impede o conhecimento do recurso por ambas as alíneas. Da mesma forma, a Súmula 5 deste Tribunal obsta o sucesso do recurso, ao proclamar que "A simples interpretação de clausula contratual não enseja recurso especial".

5. Ademais, assinalo que em casos semelhantes, o Superior Tribunal de Justiça afirmou que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, enseja, além de dano emergente, lucros cessantes.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. 1. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CONDENAÇÃO AOS LUCROS CESSANTES. NECESSIDADE. SÚMULA 83/STJ. 2. DANOS MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 3. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda acarreta, além do dano emergente, a condenação da promitente vendedora ao pagamento de lucros cessantes, a título de aluguéis, que deixariam de pagar ou que poderia o imóvel ter rendido. Precedentes. Acórdão a quo em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

2. O valor arbitrado a título de danos morais pelo Julgador a quo observou os critérios de proporcionalidade e de razoabilidade, visto que o montante fixado não se revela exorbitante, e sua eventual redução demandaria, também, reexame de provas (Súmula n. 7/STJ).

3. Agravo interno desprovido.

(AglInt no AREsp 962.105/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/04/2017, DJe 09/05/2017- g.n.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO.

NÃO FRUIÇÃO DO IMÓVEL IMPORTA LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. SÚMULAS 5 e 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência deste Sodalício, que possui entendimento firmado no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, lucros cessantes.

Precedentes.

2. A análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas, impõem reexame da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp 986.711/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 02/02/2017- g.n.)

Portanto, não merece reparos a decisão hostilizada, pois o acórdão recorrido julgou no mesmo sentido da jurisprudência desta Corte Superior. No caso concreto, as razões recursais encontram óbice na Súmula 83 do STJ.

6. Quanto à redução do *quantum* indenizatório por dano moral, cumpre assinalar que não existem critérios determinados e fixos para a quantificação do dano moral, esta Corte Superior de Justiça consolidou o entendimento no sentido de que a reparação do dano deve ser fixada em montante que desestimule o ofensor a repetir a falta, sem constituir, de outro lado, enriquecimento indevido. Ressalte-se que nos feitos em que se discute o tema do dano moral observa-se que, ante as peculiaridades que envolvem as circunstâncias de fato, as condições pessoais das pessoas envolvidas na ofensa e a natureza desta, cada hipótese apresenta características próprias.

É pacífico neste Tribunal que, em sede de recurso especial, a revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o *quantum* arbitrado nas instâncias de origem se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ. Precedentes: REsp 686050/RJ, 1ª Turma, Min. Luiz Fux, DJ de 27.06.2005; AgRg no Ag 605927/BA, Min. Denise Arruda, DJ de 04.04.2005; REsp 734.741/MG, Min. Teori Albino Zavascki, DJ de 27.03.2006.

No caso dos autos, o valor arbitrado pelo Tribunal *a quo*, qual seja, R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada autor, não se revela excessivo, considerando-se os parâmetros adotados por esta Corte Superior, também não merecendo acolhida a irresignação nesse ponto.

Além disso, estando o aresto guerreado em consonância com a orientação firmada neste Sodalício, o recurso especial não merece ser conhecido, dada a incidência, mais uma vez, da Súmula 83/STJ, aplicável, também, às hipóteses de interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Portanto, o ora agravante não trouxe nas razões do presente recurso argumentos aptos a modificar a decisão agravada.

7. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0236258-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 979.343 / RJ**

Números Origem: 00166367420128190209 201624506720

PAUTA: 15/08/2017

JULGADO: 15/08/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GLOBAL PARK RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : RENATO MILAGRES NEVES DE SOUZA CORRÊA E OUTRO(S) - RJ137461
JULIANA SOARES SIQUEIRA - RJ171407
AGRAVADO : WENDELL RIBEIRO DO NASCIMENTO
AGRAVADO : KARLA ERNANDES DA SILVA NASCIMENTO
ADVOGADO : PEDRO LEMOS LEITE VILLAS BOAS E OUTRO(S) - RJ150805

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GLOBAL PARK RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : RENATO MILAGRES NEVES DE SOUZA CORRÊA E OUTRO(S) - RJ137461
JULIANA SOARES SIQUEIRA - RJ171407
AGRAVADO : WENDELL RIBEIRO DO NASCIMENTO
AGRAVADO : KARLA ERNANDES DA SILVA NASCIMENTO
ADVOGADO : PEDRO LEMOS LEITE VILLAS BOAS E OUTRO(S) - RJ150805

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.