



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.680.119 - SP (2017/0147121-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299
AGRAVADO : JOSE NILTON ROCHA DOS SANTOS
AGRAVADO : IVONETE OLIVEIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : MARCEL TAKESI MATSUEDA FAGUNDES - SP215643

EMENTA

AGRAVO INTERNO. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO E CARACTERIZAÇÃO DE DANO MORAL. REEXAME. SÚMULA 7/STJ.

1. Derruir a conclusão a que chegou a Corte de origem no sentido de que a parte ora recorrente encontrava-se inadimplente com relação aos seus deveres contratuais demandaria o revolvimento do arcabouço fático-probatório que alicerça a presente demanda, o que é vedado pelos enunciados das Súmula 5 e 7 do STJ.
2. O Tribunal *a quo*, soberano na análise dos fatos e das provas, considerou caracterizado o dano moral, porquanto o prejuízo suportado pelos ora recorridos teria extrapolado os percalços da vida comum, configurando-se o dever de indenizar. Rever a conclusão a que chegou a Corte estadual demandaria revolvimento do arcabouço fático-probatório acostado aos autos, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, 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), 07 de maio de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.680.119 - SP (2017/0147121-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299
AGRAVADO : JOSE NILTON ROCHA DOS SANTOS
AGRAVADO : IVONETE OLIVEIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : MARCEL TAKESI MATSUEDA FAGUNDES - SP215643

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso especial e que ficou assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO E CARACTERIZAÇÃO DE DANO MORAL. REEXAME. SÚMULA 7/STJ.

1. Derruir a conclusão a que chegou a Corte de origem no sentido de que a parte ora recorrente encontrava-se inadimplente com relação aos seus deveres contratuais demandaria o revolvimento do arcabouço fático-probatório que alicerça a presente demanda, o que é vedado pelos enunciados das Súmula 5 e 7 do STJ.

2. O Tribunal *a quo*, soberano na análise dos fatos e das provas, considerou caracterizado o dano moral, porquanto o prejuízo suportado pelos ora recorridos teria extrapolado os percalços da vida comum, configurando-se o dever de indenizar. Rever a conclusão a que chegou a Corte estadual demandaria revolvimento do arcabouço fático-probatório acostado aos autos, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.

3. Recurso especial não provido.
(fl. 283)

Em suas razões recursais, a agravante sustenta, em síntese, além de dissídio jurisprudencial, que: a) "não pode ser penalizada pro um fato que ocorreu por culpa exclusiva da agravada" (fl. 295); e b) "a Agravada não comprovou em nenhum momento a ocorrência dos danos morais alegados" (fl. 295), sendo certo que o mero inadimplemento não gera dano moral.

Requerem, ao final, a reforma da decisão pela Turma Julgadora.

Certidão de transcurso *in albis* do prazo para oferecimento de impugnação (fl. 301).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.680.119 - SP (2017/0147121-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299
AGRAVADO : JOSE NILTON ROCHA DOS SANTOS
AGRAVADO : IVONETE OLIVEIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : MARCEL TAKESI MATSUEDA FAGUNDES - SP215643

EMENTA

AGRAVO INTERNO. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO E CARACTERIZAÇÃO DE DANO MORAL. REEXAME. SÚMULA 7/STJ.

1. Derruir a conclusão a que chegou a Corte de origem no sentido de que a parte ora recorrente encontrava-se inadimplente com relação aos seus deveres contratuais demandaria o revolvimento do arcabouço fático-probatório que alicerça a presente demanda, o que é vedado pelos enunciados das Súmula 5 e 7 do STJ.
2. O Tribunal *a quo*, soberano na análise dos fatos e das provas, considerou caracterizado o dano moral, porquanto o prejuízo suportado pelos ora recorridos teria extrapolado os percalços da vida comum, configurando-se o dever de indenizar. Rever a conclusão a que chegou a Corte estadual demandaria revolvimento do arcabouço fático-probatório acostado aos autos, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.
3. Agravo interno não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Aduz a parte agravante que "não pode ser penalizada pro um fato que ocorreu por culpa exclusiva da agravada" (fl. 295).

Infere-se, portanto, das próprias razões recursais, que, quanto ao ponto, a irresignação da recorrente funda-se no alegado estado de inadimplência dos ora recorridos.

Importa mencionar, não obstante, que a Corte de origem, soberana na análise dos fatos e das provas, consignou que, a rigor, era a própria sociedade empresária recorrente que se encontrava em estado de inadimplência, o que justificaria a suspensão do pagamento da parcela da parte final do preço acordado, *verbis*:

De acordo com o compromisso de compra e venda firmado entre as partes, a construtora se comprometeu a concluir as obras e entregar fisicamente as



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

unidades em dezembro de 2008, tendo cláusula contratual previsto expressamente a possibilidade de extensão do prazo por até 180 dias. O imóvel, entretanto, não foi entregue até então.

Inicialmente, deve ser destacado não haver qualquer abusividade na cláusula que prevê o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega do imóvel, uma vez que redigida de forma clara, permitindo que o contratante tenha conhecimento dela. O que não se permite é o extravasamento desse período sem qualquer justificativa.

Nesse sentido, as vagas justificativas trazidas pela ré não abonam o atraso, já que a construção de um edifício demanda cuidadoso planejamento técnico e orçamentário, que deve incluir previsão de gastos e receitas, erros e modificações no projeto, problemas com mão-de-obra e materiais. Certo que, o prazo designado para tolerância é justamente em razão dos supostos imprevistos que podem ocorrer durante a obra, não se justificando expandir tal prazo em virtude das alegações dos apelantes.

À vista de todo o conjunto probatório, força mesmo reconhecer que a demora na entrega da unidade decorreu de culpa exclusiva da construtora que, agindo com descuido, não programou com cautela a execução do projeto e, portanto, deve indenizar os promitentes compradores pelos prejuízos decorrentes do atraso para conclusão da obra.

Por derradeiro, em que pesem as razões do d. magistrado a quo, a suspensão da parcela da parte final do preço era mesmo de rigor. Sabido que, nenhuma entidade de crédito financeira um imóvel sem a conclusão das obras.

Não sendo mesmo coerente que a apelada exija a quitação de tal parcela sem a respectiva contraprestação, consistente na entrega do imóvel.

O art. 476 do Código Civil garante ao contratante o direito de requerer o implemento da obrigação devida pelo outro, antes de cumprida a sua própria.

Nesse sentido:

"A excepcio non adimpleti contractus fundamenta-se no equilíbrio patrimonial, em estreita conexão com a ideia de proporcionalidade de prestações e lealdade negociai" (Nelson Nery Júnior e Rosa Maria Andrade Nery, Código Civil comentado, 9a ed, RT, 2012, item n. 3 ao artigo 476 do CC).

[...]

Dessa forma, a parcela final, atrelada ao financiamento bancário, não pode ser exigida antes da entrega do imóvel.

Dessa maneira, é evidente que existem lucros cessantes suportados pelos adquirentes, pois se a unidade autônoma tivesse sido entregue na data aprazada, poderia ser imediatamente usada como moradia ou fonte de renda. Sobre a questão, o C. Superior Tribunal de Justiça, quando da apreciação do REsp nº 644.984 - RJ, decidiu que:

"[...] A inexecução do contrato pelo promitente -vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente -comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do Código de Processo Civil)".



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(fls. 218-220) [g.n.]

Observa-se, que o Tribunal estadual reconheceu, até mesmo, que os ora recorridos eram titulares da exceção substancial de contrato não cumprido, a evidenciar que o estado de inadimplência não lhes foi atribuído, mas sim à ora recorrente.

Nesse contexto, conforme consignado na decisão primeva, derruir a conclusão a que chegou a Corte de origem no sentido de que a parte ora recorrente encontrava-se inadimplente com relação aos seus deveres contratuais demandaria o revolvimento do arcabouço fático-probatório que alicerça a presente demanda, o que é vedado pelos enunciados das Súmula 5 e 7 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL FUNDADA EM INADIMPLENTO. INÉPCIA DA INICIAL. SÚMULA Nº 7 DO STJ. ILEGITIMIDADE DA PARTE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. NÃO OCORRÊNCIA. INTERESSE DE AGIR. SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEORIA DA ASSERÇÃO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. PRESCRIÇÃO. NÃO INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE INADIMPLENTO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

[...]

7. A Corte de origem ressaltou, com fulcro na interpretação das cláusulas contratuais e no revolvimento do acervo fático-probatório constante nos autos, que o inadimplemento restou incontestável, situação que não pode ser alterada, em virtude da incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 912.820/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe 26/09/2018)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADIMPLENTO CONTRATUAL. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. No âmbito do especial, não é possível o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. No caso, o Tribunal de origem concluiu pelo inadimplemento do contrato. Entender de modo contrário demandaria o reexame de matéria fática, vedado em recurso especial.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 847.467/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe 30/05/2018) [g.n.]

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO DO PRODUTO OU SERVIÇO. DECADÊNCIA. NÃO IMPUGNAÇÃO DE TODOS



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

OS FUNDAMENTOS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ.

1. A conclusão do Tribunal de Justiça Estadual - inadimplemento contratual - decorreu da análise dos elementos fático-probatórios dos autos. Entender de forma diversa implicaria na necessária incursão na seara fática para reexame de provas, conduta vedada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

2. O acórdão recorrido está assentado em mais de um fundamento suficiente para mante-lo, e o recorrente não cuidou de impugnar todos eles, como seria de rigor. Incidência da Súmula 283 STF.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 232.515/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/04/2013, DJe 17/04/2013) [g.n.]

3. Por fim, obtempera a agravante que "a Agravada não comprovou em nenhum momento a ocorrência dos danos morais alegados" (fl. 295), sendo certo que o mero inadimplemento não gera dano moral.

A Corte de origem, não obstante, consignou que, no caso concreto, o dano causado provocou mais que mero dissabor, sendo devida, portanto, a indenização pelos danos morais, *verbis*:

Em relação à ocorrência de danos morais, certo que o descumprimento do contrato ocasionou angústia e desgosto. É preciso considerar que quem adquire o imóvel e efetua o pagamento regular das prestações sente-se frustrado por não poder dispor do bem, sofrendo aflição psicológica, em razão do prolongado martírio de espera pela entrega da casa própria.
(fl. 222)

Nesse contexto, importa consignar que dúvida não há que o simples atraso na entrega de imóvel não acarreta, por si só, dano moral.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRÉ-QUESTIONAMENTO FICTO. OMISSÃO. AUSÊNCIA. DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

2. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial.

3. Agravo interno no recurso especial desprovido.

(AgInt no REsp 1719311/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe 28/05/2018)

No entanto, no caso concreto, o Tribunal *a quo*, soberano na análise dos fatos e das provas, considerou caracterizado o dano moral, porquanto o prejuízo suportado pelos ora recorridos teria extrapolado os percalços da vida comum, configurando-se o dever de indenizar.

Assim, rever a conclusão a que chegou a Corte estadual demandaria revolvimento do arcabouço fático-probatório acostado aos autos, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DAS DEMANDADAS.

[...]

2. O Tribunal a quo, com base no conjunto fático e probatório carreado aos autos, concluiu que: i) as demandadas descumpriram as cláusulas contratuais; ii) foram culpadas pelo atraso na entrega do imóvel; iii) estão presentes os elementos caracterizadores da responsabilidade civil e do dever de indenizar. A alteração de tais conclusões demanda a incursão nas questões de fato e de prova dos autos, além de interpretação de cláusulas do contrato, providências inadmissíveis por esta via especial. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ. Precedentes.

3. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.

3.1. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a aflição suportada pelo promitente-comprador e assim a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

3.2. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1717691/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe 30/05/2018) [g.n.]

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que o mero



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inadimplemento contratual não basta para ensejar dano moral indenizável. Precedentes.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1713597/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2018, DJe 14/05/2018) [g.n.]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. LUCROS CESSANTES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS, E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. [...]

2. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

3. No presente caso, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais, decorrentes do longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

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.

(AgInt no AREsp 1121461/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018) [g.n.]

4. Ante o exposto, com fulcro nos fundamentos acima aduzidos, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0147121-4 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.680.119 / SP** **AgInt no**

Número Origem: 40013091320138260590

PAUTA: 07/05/2019

JULGADO: 07/05/2019

Relator

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

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

RECORRENTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299
RECORRIDO : JOSE NILTON ROCHA DOS SANTOS
RECORRIDO : IVONETE OLIVEIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : MARCEL TAKESI MATSUEDA FAGUNDES - SP215643

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO - SP153299
AGRAVADO : JOSE NILTON ROCHA DOS SANTOS
AGRAVADO : IVONETE OLIVEIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : MARCEL TAKESI MATSUEDA FAGUNDES - SP215643

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) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.