



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2111889 - SP (2022/0116405-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE S/A
ADVOGADO : JOSÉ ANTÔNIO COSTA ALMEIDA - SP256530
AGRAVADO : DAVID EDSON DOS SANTOS SILVA
AGRAVADO : GREYSE RAFAELA DOS SANTOS
ADVOGADOS : MAYCON CORDEIRO DO NASCIMENTO - SP276825
VIVIANE CRISTINA RIBEIRO LEITE - SP263287
INTERES. : PAP 33 IMOVEIS LTDA
OUTRO NOME : ITAPLAN IMOVEIS SOCIEDADE DE SERVIÇOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
RAPHAEL LUNARDELLI BARRETO - SP253964

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. VÍCIOS QUE ULTRAPASSAM O MERO ABORRECIMENTO. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. INDENIZAÇÃO. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 568 DO STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. AUSÊNCIA DE AFRONTA. NÃO PROVIMENTO.

1. A conclusão adotada na origem, de que caracterizado o dano moral, deu-se com base nos elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão pelo óbice da Súmula n.º 7 do STJ.
2. Inviável a revisão do valor fixado para os danos morais quando, não havendo afronta aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, a conclusão do acórdão deu-se com fundamento em fatos e provas dos autos (Súmula n.º 7 do STJ).
3. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o

conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 16/11/2022 a 22/11/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 22 de novembro de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2111889 - SP (2022/0116405-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE S/A
ADVOGADO : JOSÉ ANTÔNIO COSTA ALMEIDA - SP256530
AGRAVADO : DAVID EDSON DOS SANTOS SILVA
AGRAVADO : GREYSE RAFAELA DOS SANTOS
ADVOGADOS : MAYCON CORDEIRO DO NASCIMENTO - SP276825
VIVIANE CRISTINA RIBEIRO LEITE - SP263287
INTERES. : PAP 33 IMOVEIS LTDA
OUTRO NOME : ITAPLAN IMOVEIS SOCIEDADE DE SERVIÇOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
RAPHAEL LUNARDELLI BARRETO - SP253964

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. VÍCIOS QUE ULTRAPASSAM O MERO ABORRECIMENTO. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. INDENIZAÇÃO. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 568 DO STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. AUSÊNCIA DE AFRONTA. NÃO PROVIMENTO.

1. A conclusão adotada na origem, de que caracterizado o dano moral, deu-se com base nos elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão pelo óbice da Súmula n.º 7 do STJ.
2. Inviável a revisão do valor fixado para os danos morais quando, não havendo afronta aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, a conclusão do acórdão deu-se com fundamento em fatos e provas dos autos (Súmula n.º 7 do STJ).
3. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o

conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S.A. (SC) contra decisão de minha relatoria proferida em recurso especial.

DAVID EDSON DOS SANTOS SILVA (DAVID) ingressou com ação de restituição de valor c/c danos morais e materiais, pretendendo a condenação de SC ao pagamento de indenização por danos morais e a restituição, em dobro, dos valores pagos indevidamente, além da correção dos problemas estruturais e a construção da área de lazer.

Em primeiro grau, a ação foi julgada procedente para *CONDENAR a requerida na obrigação de fazer consistente na realização das obras necessárias para sanar todos os problemas de infiltração, fissuras apresentados no imóvel dos autores, bem como a correta vedação das caixas de distribuição visando a acabar com o mau cheiro, no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de aplicação de multa diária, no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais), limitada a 30 (trinta) dias; e CONDENAR a requerida ao pagamento da importância equivalente a 15 (quinze) salários mínimos vigentes, a título de danos morais, a ser monetariamente corrigida a partir da data desta sentença, adotando-se os índices da tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e acrescida de juros legais a partir da citação até a data do efetivo pagamento.* (e-STJ, fl. 663)

SC ingressou com apelação pretendendo o afastamento da condenação.

O Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento à apelação, em acórdão do Desembargador BERETTA DA SILVEIRA assim ementado:

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.
Ação de obrigação de fazer c.c. Indenizatória. Mora Construtiva. Ocorrência. Entrega do imóvel 6 meses após a expiração do período de tolerância. Responsabilidade civil contratual da construtora configurada (Tema 996, tese 1.1, dos Recursos Repetitivos; Súmulas 160, 161 e 164, TJSP). Vícios construtivos. Existência. Laudo pericial que atesta a ocorrência de vícios construtivos. O termo de vistoria não afasta a responsabilidade da ré nem exclui o direito que os requerentes perseguem pela via judicial, pois, além de não possuírem conhecimento técnico específico para avaliar a existência de eventuais avarias no imóvel, a maioria dos defeitos encontrados não era aparente e exigia um tempo mínimo de permanência para perfeita constatação.

Irrelevância de o laudo ter sido confeccionado anos após a entrega da unidade, visto que o perito conseguiu constatar que os defeitos decorreram da má execução das obras. Danos morais vislumbrados. Abalo que superou o mero inadimplemento contratual. Adquirir um bem para fins de moradia com atraso de 6 meses da data de entrega e, ainda, se deparar com problemas recorrentes de umidades em paredes e teto, mofo, mau cheiro que o desvalorizam e o tornam desconfortante abala a confiança legítima depositada pelo adquirente no ato de consumo. Indenização arbitrada em 15 (quinze) salários mínimos na instância de piso é adequada a acomodar o desconforto proporcionado.

Julgamento extra petita. Não cabimento. Pretensão certa que restou apreciada nos seus exatos termos. Ônus Sucumbenciais.

Conservados integralmente com a requerida, com majoração da verba honorária para 13% do valor atualizado da condenação (art. 85, § 11, CPC). Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO, com majoração da verba honorária (e-STJ, fls. 713/714).

Tendo sido apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 783/788), SC interpôs recurso especial, com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF apontando, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 492 do CPC; e 186 e 927 do CC, ao sustentar que **(1) houve julgamento extra petita à medida que o pedido foi de correção de problemas estruturais e não de reparos de vícios de pequena monta; (2) não configurado o dano moral em face de descumprimento contratual; e (3) caso mantida a condenação deverá, ao menos, ser reduzido o valor fixado em 15 (quinze) salários-mínimos.** (e-STJ, fl. 824).

O recurso não foi admitido pelo TJSP (e-STJ, fls. 789/791).

Na sequência, neguei provimento ao recurso especial, em decisão de minha lavra assim resumida:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO CONFIGURAÇÃO. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. VÍCIOS QUE ULTRAPASSAM O MERO ABORRECIMENTO. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. INDENIZAÇÃO. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. CONCLUSÃO BASEADA EM PREMISSE FÁTICO-PROBATÓRIA. VALOR. REVISÃO. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 823).

Nas razões do presente agravo interno, SC combate a aplicação das

Súmulas n.ºs 7 e 568 do STJ, alegando que **(1)** não configurado o dano moral indenizável; **(2)** o valor fixado para a indenização é exorbitante devendo, em caso de manutenção da decisão agravada, ser reduzido seu valor.

A impugnação foi apresentada (e-STJ, fls. 856/862).

É o relatório.

VOTO

O presente agravo interno não merece prosperar.

(1) Dano moral indenizável

Na decisão agravada, ficou devidamente demonstrado que inviável a revisão da conclusão adotada acerca da proporção de decaimento das partes e da consequente proporção da verba honorária, porque não admitida a análise de matéria fático-probatória no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula n.º 7 do STJ. Confira-se:

2) Arguição de não configuração do dano moral

SC alegou que não configurado o dano moral em face de descumprimento contratual.

A Corte Estadual, ao analisar a questão, esclareceu que os danos morais estavam configurados em face da presença de vícios no imóvel, assim se pronunciando:

Em relação ao dano moral, por mais que esta Relatoria venha se pronunciando contra o arbitramento de indenização embasada em mero inadimplemento contratual, quando não há interferência na vida pessoal do comprador/adquirente ou prejuízo efetivo aos seus direitos da personalidade, este caso merece desfecho distinto.

A situação contemplada é excepcional. Após permanecer 6 meses aguardando a entrega da unidade imobiliária, haja vista que o imóvel somente foi entregue em 31 de agosto de 2012, o comprador ao adentrar no imóvel deparou-se com vícios construtivos, o que ocasionou a completa frustração de suas expectativas.

Isso porque a existência de vícios construtivos no imóvel não causou mero desconforto, mas prejuízo imaterial e constrangimento passíveis de reparação pela via judicial. Adquirir um bem para fins de moradia e se deparar com problemas recorrentes de umidades em paredes e teto, mofo, mau cheiro que o desvalorizam e o tornam desconfortante abala a confiança legítima depositada pelo adquirente no ato de consumo.

Assim, entende-se que a situação não configura somente um abalo do cotidiano ou um inadimplemento contratual,

pois os autores, além de sofrerem desgaste pelo produto adquirido em estado diverso do convencionado, o usufruíram com os entraves relatados.

Nos termos do artigo 944, caput, do Código Civil a indenização mede-se pela extensão do dano. No caso de prejuízo moral, esta extensão leva em conta determinados parâmetros, como o grau de culpa do ofensor, a dilatação do prejuízo, a intensidade do sofrimento da vítima e a situação econômico-financeira das partes.

Por isso, os danos morais devem ser reconhecidos e analisados com base em sua função dúplice: compensatória e punitiva. Com base nesses critérios, a indenização fixada em 15 (quinze) salários mínimos pelo Juízo de piso é adequada a acomodar o desconforto proporcionado, padrão, aliás, que vem sendo aplicado por esta E. Corte em casos análogos.

Mantém-se, pois, a r. sentença combatida em sua integralidade, majorando-se os honorários advocatícios sucumbenciais para 13% (treze por cento) do valor atualizado da condenação, com base no trabalho adicional realizado em grau recursal (art. 85, § 11, CPC). (e- STJ, fls. 726/728)

Assim, a conclusão adotada na origem teve por base os fatos e provas constantes dos autos e sua revisão esbarraria, necessariamente, no óbice da Súmula nº 7 do STJ. Na mesma direção: [...] (e-STJ, fls. 827/828).

Da atenta análise do trecho acima transcrito, verifica-se que inafastável a aplicação da Súmula n.º 7 do STJ no caso concreto, porque a pretensão colocada no presente agravo interno, efetivamente, visa à revisão de matéria fático-probatória.

Acrescente-se que entendido que o acórdão proferido no Tribunal de origem foi decidido em harmonia com a jurisprudência desta Corte, não se configurando, portanto, qualquer ofensa aos dispositivos legais apontados no especial. Verifique-se:

Observe-se, que o abalo moral não foi constatado em face do mero descumprimento contratual, mas sim, pelo incômodo causado pelos vícios presentes no imóvel, estando o entendimento adotado pelo TJSP em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça. Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. TRIBUNAL DE ORIGEM CONCLUIU QUE O INADIMPLEMENTO CONTRATUAL ULTRAPASSOU O MERO DISSABOR. IMÓVEL COM VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANO MORAL CONFIGURADO. AGRAVO DESPROVIDO.

1. "O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. (...)" (AgInt no REsp 1.834.730/RO, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/09/2020, DJe de

1º/10/2020).

2. No caso, *inexiste violação aos arts. 186, 927 e 944 do Código Civil, na medida em que o eg. Tribunal a quo descreveu as circunstâncias, tais como vícios de construção no imóvel recém-entregue, que extrapolaram o mero aborrecimento, mantendo a indenização a título de danos morais no quantum de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), fixada na sentença.*

3. *Agravo interno não provido.*

(Aglnt no REsp n. 1.871.016/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/3/2021, DJe de 26/3/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. *O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial.*

2. *Na hipótese, percebe-se que foram bem delineadas no v. acórdão as circunstâncias do caso concreto ensejadoras de danos morais, sobretudo porque, além do atraso, o imóvel foi entregue com diversos vícios redibitórios. Precedentes.*

3. *O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.*

4. *Agravo interno a que se nega provimento.*

(Aglnt no REsp n. 1.950.963/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/10/2021, DJe de 26/11/2021.)

Incidência da Súmula nº 568 do STJ. (e-STJ, fls. 829/830).

Pela explícita comprovação da consonância entre a conclusão adotada no acórdão recorrido e a jurisprudência sedimentada nesta Corte, incidente ao caso a Súmula n.º 83 do STJ, confirmando o entendimento de que não configurada afronta aos artigos de lei trazidos para discussão no especial.

(2) Valor do dano moral

Conforme o já exposto, a indenização dos danos morais deu-se com fundamento nas especificidades do caso concreto, esbarrando o especial no óbice da Súmula n.º 7 do STJ, porque inviável a reanálise de matéria fático-probatória em recurso especial. Confira-se:

3) Pretensão de redução do valor dos danos morais

No caso, a indenização foi fixada em 15 (quinze) salários-mínimos em abril de 2021, o que equivale a R\$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais).

Como se observa, foi consignado que o quantum fixado, diante das particularidades do caso, mostrou-se razoável, adequado e justo.

Assim, rever as conclusões quanto a observância ou não dos critérios de proporcionalidade e razoabilidade na definição da verba indenizatória demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula nº 7 do STJ (e-STJ, fls. 830/831).

Em nova análise dos autos, verifica-se que deve ser mantida a incidência da Súmula n.º 7 do STJ, porque a pretensão da parte agravante visa, efetivamente, ao reexame da fatos e provas.

Dessa forma, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.111.889 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0116405-2

Número de Origem:

00342866020178260405 10185609720158260405 342866020178260405

Sessão Virtual de 16/11/2022 a 22/11/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE S/A

ADVOGADO : JOSÉ ANTÔNIO COSTA ALMEIDA - SP256530

AGRAVADO : DAVID EDSON DOS SANTOS SILVA

AGRAVADO : GREYSE RAFAELA DOS SANTOS

ADVOGADOS : MAYCON CORDEIRO DO NASCIMENTO - SP276825

VIVIANE CRISTINA RIBEIRO LEITE - SP263287

INTERES. : PAP 33 IMOVEIS LTDA

OUTRO :
NOME : ITAPLAN IMOVEIS SOCIEDADE DE SERVIÇOS LTDA

ADVOGADOS : LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594

RAPHAEL LUNARDELLI BARRETO - SP253964

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE S/A

ADVOGADO : JOSÉ ANTÔNIO COSTA ALMEIDA - SP256530

AGRAVADO : DAVID EDSON DOS SANTOS SILVA

AGRAVADO : GREYSE RAFAELA DOS SANTOS

ADVOGADOS : MAYCON CORDEIRO DO NASCIMENTO - SP276825

VIVIANE CRISTINA RIBEIRO LEITE - SP263287

INTERES. : PAP 33 IMOVEIS LTDA

OUTRO : ITAPLAN IMOVEIS SOCIEDADE DE SERVIÇOS LTDA
NOME
ADVOGADOS : LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
RAPHAEL LUNARDELLI BARRETO - SP253964

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 16/11/2022 a 22 /11/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 23 de novembro de 2022