



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2164522 - RJ
(2022/0208471-5)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918
ANA CAROLINA DIAS FAUSTINO ROCHA - SP469059
AGRAVADO : JAIR RODRIGUES DE SALLES SOARES FILHO
AGRAVADO : DEBORAH MARTINEZ DE MATTOS
ADVOGADOS : MARCELLO BENEVIDES PEIXOTO - RJ143711
RODRIGO MOULIN LEITE - RJ164394

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA BAIXA DE HIPOTECA. RECONHECIMENTO DA CARACTERIZAÇÃO DE DANOS MORAIS PELOS TRANSTORNOS CAUSADOS AOS CONSUMIDORES. VALOR DA COMPENSAÇÃO. QUANTIA NÃO EXACERBADA. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. PRETENSÃO DE REVISÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

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 07/03/2023 a 13/03/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de março de 2023.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2164522 - RJ
(2022/0208471-5)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918
ANA CAROLINA DIAS FAUSTINO ROCHA - SP469059
AGRAVADO : JAIR RODRIGUES DE SALLES SOARES FILHO
AGRAVADO : DEBORAH MARTINEZ DE MATTOS
ADVOGADOS : MARCELLO BENEVIDES PEIXOTO - RJ143711
RODRIGO MOULIN LEITE - RJ164394

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA BAIXA DE HIPOTECA. RECONHECIMENTO DA CARACTERIZAÇÃO DE DANOS MORAIS PELOS TRANSTORNOS CAUSADOS AOS CONSUMIDORES. VALOR DA COMPENSAÇÃO. QUANTIA NÃO EXACERBADA. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. PRETENSÃO DE REVISÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GAFISA S. A. em face de decisão que conheceu do agravo interposto pela ora recorrente para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Nas razões do agravo interno, a parte alega, em síntese, que não se aplica ao caso o óbice da Súmula 7/STJ, ao argumento de que *"no recurso da Agravante não se discute se houve ou não cumprimento do acordo, mas sim o cabimento de indenização à título de danos morais, ou seja, afronta ao artigo 944, do Código Civil, limitando-se a discussão unicamente a matérias estritamente de direito, não havendo qualquer debate em relação à matéria fática"* (e-STJ fl. 411). Reitera, ainda, os motivos pelos quais entende que deve ser provido o recurso especial.

É o relatório.

VOTO

Eminentes colegas, o agravo interno não pode prosperar.

Em que pese o arrazoadado, o conhecimento do recurso especial é obstado pelo teor da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça quanto à insurgência referente à configuração e ao valor do dano moral reconhecido na origem.

Sobre o tema, assim foi fundamentado o acórdão recorrido:

"Narram os autores que adquiriram da ré, em 29/03/2014, o imóvel localizado na Rua Paulo Moura, nº 385, Bl. 1, Apt. 603, Barra da Tijuca/RJ, e embora tenham quitado o preço em 08/12/2016, a ré não providenciou a baixa da hipoteca.

Diante disso, ajuizaram a presente ação, requerendo a condenação da ré à obrigação de promover a baixa do gravame, bem como ao pagamento de indenização por danos morais.

A relação entre as partes é de consumo, subsumida portanto às normas da Lei 8078/90.

A ré, em sua contestação, afirma que promoveu a baixa na hipoteca no dia 27/07/2018, mas por circunstâncias alheias ao seu conhecimento, a prenotação somente se deu em 21/07/2020 (fl. 153).

Conquanto aduza a ré que o atraso na prenotação decorreu de culpa do credor hipotecário, não apresentou qualquer comprovante do fato, razão pela qual é incontroverso o descumprimento quanto à liberação do gravame.

Outrossim, tratando-se de relação de consumo, a responsabilidade entre a

instituição financeira e a construtora, pela baixa dos gravames incidentes sobre o imóvel, é solidária, a teor do disposto no art. 7º, parágrafo único, do CDC, suportando o ônus de sua omissão.

[...]

Em que pese a redação da Súmula nº 308 do STJ2, segundo a qual a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não é oponível ao adquirente do imóvel, tal fato não afasta o prejuízo ao consumidor, tendo em vista que um imóvel gravado por hipoteca, independente de sua natureza, dificultará ou inviabilizará uma possível alienação do bem, ou mesmo sua utilização como garantia, limitando assim o direito de propriedade do consumidor.

Nesta senda, os danos morais são in re ipsa, ou seja, decorrem do próprio evento danoso, tendo em vista os transtornos causados ao consumidor, inclusive pela perda de tempo na resolução do problema, caracterizando desvio produtivo do consumidor.

A verba indenizatória de R\$ 3.000,00 para cada autor não merece qualquer redução, correspondendo ao caráter preventivo-pedagógico e ao reparatório, sendo inclusive fixado em valor bem modesto, diante da gravidade da situação vivida pelos apelados." (e-STJ fls. 282-286).

Constata-se que seria imprescindível o revolvimento dos elementos de informação presentes nos autos para se averiguar a alegada necessidade de inversão das conclusões no acórdão recorrido quanto à responsabilidade civil da recorrente pelo atraso na baixa da hipoteca e à configuração do dano moral sofrido pelos adquirentes do imóvel, devido à perda de tempo na resolução do problema e à limitação do direito de propriedade, decorrente das dificuldades trazidas à possível alienação do bem.

Ora, com amparo no que estabelece a Súmula 7/STJ, não é viável, na via do recurso especial, o reexame do conjunto fático-probatório constante dos autos.

Além disso, como ressaltado na decisão ora recorrida, não se caracterizou a excepcional hipótese de intervenção deste Superior Tribunal de Justiça para a alteração do valor fixado pelo Tribunal de origem para a compensação do dano moral.

Isso porque o montante arbitrado - R\$ 3.000,00 (três mil reais) - não se revela exorbitante, tendo sido fixado em consonância com as peculiaridades dos autos e com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS. REVISÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão em relação à não ocorrência de caso fortuito ou força maior decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos, de modo que o acolhimento da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo o óbice da Súmula 7 do STJ.

2. 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.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1939816/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/09/2021, DJe 27/09/2021)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE COBRANÇA DE CLÁUSULA PENAL COM LUCROS CESSANTES. JUÍZO DE RETRATAÇÃO. TESE PREJUDICADA. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE DO RECURSO. SÚMULA 284/STF. TERMO FINAL PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 283 E 284 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. DESCABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO

PROVIDO.

[...]

6. Somente é admissível o exame do valor fixado a título de danos morais em hipóteses excepcionais, quando for verificada a exorbitância ou a natureza irrisória da importância arbitrada, em flagrante ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

7. No caso, não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial, o montante estabelecido pelo Tribunal de origem em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), visto que não é exorbitante nem desproporcional aos danos sofridos pelo recorrido - atraso na entrega de imóvel.

8. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp 1696593/MS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2021, DJe 23/02/2021)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INCURSÃO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Tendo a Corte estadual, mediante análise de todo o acervo probatório, concluído estar configurado o dano moral, não se mostra possível modificar a referida conclusão na via do recurso especial, em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

2. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do óbice da Súmula n. 7/STJ, para possibilitar a revisão. O valor estabelecido pelo Tribunal de origem não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1653035/AC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 01/09/2020)

Nesse contexto, impõe-se a manutenção da decisão ora agravada, uma vez que permanece a validade dos argumentos que a sustentam e não foram apresentados

elementos aptos a desconstituí-la.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.164.522 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0208471-5

Número de Origem:

00255245120208190209 202224504385 255245120208190209

Sessão Virtual de 07/03/2023 a 13/03/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GAFISA S/A

ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918

ANA CAROLINA DIAS FAUSTINO ROCHA - SP469059

AGRAVADO : JAIR RODRIGUES DE SALLES SOARES FILHO

AGRAVADO : DEBORAH MARTINEZ DE MATTOS

ADVOGADOS : MARCELLO BENEVIDES PEIXOTO - RJ143711

RODRIGO MOULIN LEITE - RJ164394

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GAFISA S/A

ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918

ANA CAROLINA DIAS FAUSTINO ROCHA - SP469059

AGRAVADO : JAIR RODRIGUES DE SALLES SOARES FILHO

AGRAVADO : DEBORAH MARTINEZ DE MATTOS

ADVOGADOS : MARCELLO BENEVIDES PEIXOTO - RJ143711

RODRIGO MOULIN LEITE - RJ164394

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/03/2023 a 13 /03/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de março de 2023