

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.413.138 - SE (2018/0325935-5)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A  
**AGRAVANTE** : SPE CARLOS MELO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
**ADVOGADOS** : ARTUR RIBEIRO BARACHISIO LISBÔA E OUTRO(S) - SE000554A  
LUCIANO BARTILOTTI BARACHISIO LISBOA - SE001008A  
**AGRAVADO** : VALTER SIMAS MORAES SARMENTO  
**ADVOGADOS** : VICTOR DA SILVEIRA GRAÇA E OUTRO(S) - SE000637A  
RICARDO VASCONCELOS SILVA - SE006286  
**INTERES.** : BANCO BRADESCO S/A

**DECISÃO**

Trata-se de agravo interposto contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DO BEM - PROCESSO NÃO AFETADO PELO RESP 1.614.721/DF - AUSÊNCIA DE DISCUSSÃO ACERCA DA INVERSÃO, EM DESFAVOR DA CONSTRUTORA, DE CLÁUSULA PENAL ESTIPULADA EXCLUSIVAMENTE CONTRA O COMPRADOR - PRELIMINARES - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - POSSIBILIDADE - ARTIGO 355 DO NCPC, AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA - REJEITADA - ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE INEXISTENTE - MÉRITO - QUITAÇÃO INTEGRAL DO BEM - INÉRCIA DO VENDEDOR EM DAR BAIXA NA HIPOTECA EXISTENTE SOBRE O IMÓVEL - OBRIGAÇÃO QUE LHE CABIA. SEGUNDO CLÁUSULA CONTRATUAL - CONFIGURAÇÃO DE DANO MORAL - MANUTENÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO - APELO CONHECIDO E IMPROVIDO - DECISÃO UNÂNIME.

Os embargos de declaração tiveram o provimento negado (fls. 462/465, e-STJ).

Nas razões de recurso especial, a parte recorrente aponta violação dos arts.

186 e 927 do Código Civil, bem como divergência jurisprudencial, ao fundamento de que o mero atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de compromisso de compra e venda não enseja indenização por danos morais, quando ausente qualquer violação aos direitos da personalidade do promitente comprador. Requereu também a redução do valor indenizatório arbitrado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) no presente caso.

Sem contrarrazões (fl. 555, e-STJ).

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da 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 desta Corte.

O Tribunal de origem, com base na prova dos autos, entendeu ser cabível a indenização em danos morais decorrente da manutenção de gravame hipotecário na matrícula do imóvel por culpa da parte ré, mesmo após a quitação do imóvel, pelos seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 429/431):

Compulsando os autos, não constato qualquer elemento que demonstre a existência da excludente de responsabilidade apontada.

No autos resta incontroverso o atraso na entrega do imóvel, vez que no ato de compra de imóvel restou acertado que a data de entrega era 31/05/2012, com a cláusula de tolerância de 180 dias, encerrando em 01/12/2012, porem o imóvel só foi efetivamente entregue em julho de 2014.

Ocorre que mesmo após a entrega do imóvel o autor ficou impossibilitado de lavrar a escritura do mesmo ante a existência de hipoteca sobre o bem, de responsabilidade das demandadas.

Da análise dos e-mails colacionados aos autos vejo que o autor tentou resolver administrativamente essa situação, porém sem sucesso, consoante se infere dos documentos de fls. 52 e seguintes.

Sobre essa questão falou de forma minuciosa e clara o magistrado sentenciante:

(...)

Dos autos consta cessão de direitos, aquisição do imóvel pelos autores, quadro apontando valor de quitação do preço do imóvel, guia bancária de pagamento e extrato do cliente zerado - vide anexos à exordial. contestação de 23/03/2017 e juntada de 08/03/2017.

Além disso verifica-se comprovante de pagamento de ITBI, laudêmio e taxa de registro.

Destaco ainda que as requeridas, em momento algum, atestaram pendência financeira da parte autora.

Sem discussão sobre o pagamento integral do preço do bem imóvel, inexistente obstáculo legal que impeça a baixa do gravame.

(...)

Induvidoso que havendo contraio de empréstimo com garantia hipotecária, surge para o credor hipotecário a obrigação de fiscalizar a situação do empreendimento que financia ou diligenciar sobre a real situação do imóvel que lhe será dado em garantia.

Com o pagamento do preço pelo adquirente do imóvel, nasce para a construtora e credor hipotecário requeridos a obrigação de eliminar o gravame fiduciário sobre a unidade quitada, para fins de possibilitar aos consumidores o direito de usufruir da plena propriedade do imóvel.

Ao banco requerido, credor fiduciário, caberia demonstrar nos autos a expedição de carta de liberação parcial da hipoteca quanto ao imóvel objeto dos autos, para fins de afastar sua responsabilidade.

Na resposta apresentada pelo banco requerido em 24/03/2017 não houve de qualquer documento dessa natureza. E. a construtora, caberia adotar condutas para tal baixa.

Relembro que, ante a quitação do imóvel, o aludido gravame não tem mais razão de ser. eis que a hipoteca concerne a uma relação entre o agente financeiro e a construtora, não tendo e nem podendo ter eficácia perante terceiros.

Ademais, a baixa de hipoteca encontra previsão no contrato de compra e venda na cláusula 37ª. §3º a cargo do promitente vendedor vide contrato anexo à exordial e contestação.

Dito isto, tem-se que os réus são solidariamente responsáveis para promover a baixa do gravame de hipoteca que pende sobre o imóvel descrito nos autos.

Diante do exposto, não há que se falar em rejeição ao pedido pleiteado pelos autores, devendo o gravame de hipoteca ser levantado pelos réus.

Por sua vez, no tocante ao pedido cominatório de lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda, destaco que foi convencionada responsabilidade do COMPRADOR em

promover a certidão do registro da escritura definitiva de compra e venda, conforme disposto na cláusula 37ª, §1 "e 2" do contrato de promessa de compra e venda em anexo à exordial.

Dessa forma, deve o autor diligenciar no registro da escritura de compra e venda após a baixa definitiva da hipoteca que grava o imóvel objeto da lide.

E mister pontuar que o atraso injustificado das requeridas em promover a baixa do gravame hipotecário não é motivo para alterar a previsão contratual e imputar às requeridas o dever de promover outorgar da escritura definitiva da promessa de compra e venda. "

Assim, diante da inércia dos apelantes em cancelar a hipoteca do imóvel, mesmo após a sua quitação, impende uma reparação moral.

A análise do recurso quanto à presença dos pressupostos para a indenização dependem de reexame de matéria fática da lide, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

No mais, o Tribunal de origem fixou o dano moral no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com base no conteúdo fático-probatório produzido nos autos. Nesse sentido imperiosa se faz a incidência do enunciado 7 da Súmula do STJ, ante o necessário reexame de matéria fática e probatória.

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 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).

Observe, todavia, que a quantia arbitrada pelo Tribunal estadual mostra-se dentro dos padrões da razoabilidade e proporcionalidade, não se mostrando desproporcional à lesão, de modo a ensejar sua alteração em grau de recurso especial.

Por fim, destaco que a aplicação do óbice descrito na Súmula 7/STJ prejudica o exame do dissídio jurisprudencial quanto ao ponto.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Execução de título extrajudicial.
  2. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
  3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à inexistência de outros bens passíveis de constrição, bem como no que tange ao preenchimento dos requisitos necessários à determinação de penhora sobre faturamento, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
  4. A incidência da Súmula 7 desta Corte, acerca do tema que se supõe divergente, também impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes do STJ.
  5. Agravo não provido.
- (AgInt no AREsp 887.748/RS, Rel. Ministro NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/8/2018, DJe 23/8/2018)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Deixo de majorar os honorários nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, em razão de ter sido estabelecido o percentual máximo permitido (e-STJ, fls. 316 e 431).

Intimem-se.

Brasília (DF), 12 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora