

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 761.446 - RJ (2015/0199840-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : SPE ESTRADA DO MONTEIRO 323 INCORPORACOES LTDA  
**AGRAVANTE** : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A  
**ADVOGADOS** : GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA - SP308505  
JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR - RJ148033  
**AGRAVADO** : MARIA DA GLORIA FERREIRA  
**ADVOGADO** : VITOR JOSE MOREIRA CABRAL - RJ132202  
**INTERES.** : PATRIMÓVEL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/A

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por SPE ESTRADA DO MONTEIRO 323 INCORPORACOES LTDA e OUTRA, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

*"AGRAVO INTERNO. COMPRA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. Questão de mérito. Responsabilidade solidária. Pessoas jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico (art. 28, §2º, do CDC). Atraso na entrega das chaves. Inadimplemento da construtora demonstrado. Mora fundada na escassez de mão de obra e na indisponibilidade de material de construção. Fortuito interno. Incidência do verbete nº 94, da Súmula deste Tribunal. Desfazimento do contrato por inexecução. Retorno das partes ao statu quo ante. Devolução integral da quantia paga. Dano moral configurado ante a frustração da legítima expectativa e do direito à moradia. Verba compensatória mantida. Correção do termo inicial dos juros de mora de ofício. Recurso desprovido." (fl. 337)*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 350/354).

Nas razões do recurso especial, os recorrentes alegam violação dos arts. 535, incisos, I e II, do Código de Processo Civil de 1973, e 104, 186, 408, 418, 927 e 944 do Código Civil de 2002, sustentando, em síntese, (a) negativa de prestação jurisdicional; (b) ilegitimidade passiva da CHL, porque não participou do negócio; (c) impossibilidade de devolução da integralidade do valor pago, sendo devida a retenção de 25% desses valores; (d) inexistência de danos morais, porque o negócio foi desfeito pela própria recorrida; (e) os danos morais arbitrados fogem ao parâmetro de razoabilidade e estimulam o enriquecimento sem causa da recorrida.

Não foram apresentadas as contrarrazões (fl. 399).

É o relatório.

De início, cumpre salientar que o presente recurso será examinado à luz do Enunciado 2 do Plenário do STJ: *"Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça"*.

Não prospera a alegada ofensa ao art. 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil de 1973, tendo em vista que o v. Acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia.

É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. No mesmo sentido podem ser mencionados os seguintes julgados: AgRg no REsp 1.170.313/RS, Rel. **Min. LAURITA VAZ**, DJe de 12/4/2010; REsp 494.372/MG, Rel. **Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, DJe de 29/3/2010, AgRg nos EDcl no AgRg no REsp 996.222/RS, Rel. **Min. CELSO LIMONGI** (Desembargador convocado do TJ/SP), DJe de 3/11/2009.

O Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório dos autos, expressamente afastou a alegada ilegitimidade da recorrente CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, consignando que as recorrentes, que integram grupo econômico, atuam em conjunto na captação e no relacionamento com clientes, influenciando diretamente na formação da vontade dos consumidores em investir no empreendimento, razão pela qual devem responder também em conjunto pelo fracasso do empreendimento. Leia-se, a propósito, o seguinte trecho do acórdão combatido:

*"De fato, a pretensão se funda em relação de consumo, do que decorre a responsabilidade solidária de todos os fornecedores integrantes da cadeia de consumo, conforme dispõe o art. 25, §1º, do Código de Proteção e Defesa do Consumidor ("havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores").*

*No caso dos autos, embora a CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A não conste do contrato das pastas 20/23, os documentos da pasta 25 comprovam que o relacionamento com a cliente era feito através de seus canais de comunicação, com informação clara na pasta 116, fls. 111, de que a SPE Estrada do Monteiro 323 Incorporações Ltda. e aquela sociedade integram grupo*

*econômico, tendo ambas se manifestado em conjunto nos autos em todas as oportunidades, inclusive quando da apresentação de contestação (pasta 72).*

*A atuação conjunta das demandadas na captação da clientela e na empreitada empresarial colaborou para a formação da vontade dos consumidores em investir no empreendimento, na medida em que, quanto maior a agregação de empresas envolvidas na prestação do serviço, mais atrativo e seguro parece o negócio.*

*As demandadas uniram esforços em torno daquele projeto comum, construção e comercialização de imóveis com o intuito de lucro. Como tal, devem permanecer responsáveis pelo fracasso do empreendimento.*

*Da mesma forma que partilham os lucros advindos das vendas das unidades, devem, por força de lei, compartilhar as responsabilidades do insucesso.*

*Assim, não há presunção de responsabilidade solidária (art. 225, do Código Civil), mas de imposição legal daquela a todos os integrantes da cadeia de fornecedores." (fl. 340, g.n.)*

Nesse contexto, para se chegar a conclusão diversa acerca da legitimidade da recorrente CHL, seria necessário proceder ao reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência incompatível com a via estreita do recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7/STJ.

Com relação à rescisão do contrato, o Tribunal de origem expressamente consignou que foi motivada por culpa exclusiva das recorrentes, em razão do atraso na entrega da obra, o que impõe a devolução integral das parcelas pagas à recorrida. Leia-se, a propósito, o seguinte excerto do acórdão recorrido:

*"No que tange à responsabilidade pelo evento, está demonstrado o inadimplemento culposos da promitente vendedora, consubstanciado na falta de entrega do imóvel no prazo contratualmente estabelecido.*

*Com efeito, as próprias recorrentes admitem que o atraso na conclusão do empreendimento foi ocasionado pela escassez de mão de obra e pela carência de material de construção disponível no mercado, razão pela qual a mora da promitente vendedora tornou-se incontroversa.*

*Ora, a insuficiência de recursos humanos e a indisponibilidade momentânea de mercadorias configuram res inter alios e não se inserem no conceito de fortuito externo, uma vez que a sua ocorrência é inerente à atividade de construção civil.*

*De fato, somente o fortuito externo rompe o nexo de causalidade e, por conseguinte, elide a responsabilidade civil, haja vista que o fortuito interno é intrínseco à atividade desenvolvida no mercado consumidor, motivo pelo qual incumbe ao fornecedor adotar as*

*cautelas necessárias à prevenção de danos decorrentes do exercício de sua atividade, por responder objetivamente pelos prejuízos causados.*

*Incide, na hipótese, o disposto no verbete nº 94, da Súmula deste Tribunal ("cuidando-se de fortuito interno, o fato de terceiro não exclui o dever do fornecedor de indenizar").*

*Destarte, não se operou o rompimento do nexo causal.*

*Verificado o descumprimento da avença pela promitente-vendedora, emerge o dever de indenizar as perdas e danos.*

*Quanto à condenação das demandadas à devolução integral das parcelas já quitadas pela apelada, afigura-se correta, porquanto a retenção de um percentual sobre os valores pagos prevista contratualmente somente se justificaria em caso de desistência imotivada da promitente compradora, ao passo que, no caso em julgamento, a resolução se deu pelo inadimplemento das apelantes." (fl. 341, g.n.)*

O entendimento está em consonância com o entendimento consolidado desta Corte Superior em sede de recurso repetitivo, de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, como é o caso dos autos, a restituição dos valores devidos deve ser imediata e integral.

A propósito, confira-se a ementa do referido julgado:

**RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.**

**1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.**

**2. Recurso especial não provido.**

(REsp 1300418/SC, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013, g.n.)

Em igual sentido:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. MÁ-FÉ. NÃO OCORRÊNCIA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.*

*1. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ).*

*2. A Segunda Seção desta Corte Superior firmou o entendimento de que a devolução em dobro dos valores pagos pelo consumidor somente é possível quando demonstrada a má-fé do credor. Precedente: AgRg no AgRg no AREsp 731.339/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 3/5/2016, DJe 6/5/2016.*

*3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).*

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

*(AgInt no AREsp 1124791/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 18/12/2017, g.n.)*

No que tange aos danos morais, alega o recorrente que inexistente responsabilidade pois o acórdão recorrido deixou de levar em conta o desfazimento do negócio pela própria recorrida (fl. 367). Não assiste razão ao recorrente nesse ponto, uma vez que o Tribunal *a quo* expressamente consignou que o desfazimento do contrato se deu por culpa das recorrentes em razão do atraso na entrega da obra. Ainda sobre este ponto, aduz que os transtornos e aborrecimentos sofridos pela recorrida não configuram danos morais.

Consoante a jurisprudência do STJ, o mero descumprimento contratual não acarreta, por si só, danos morais, devendo ser comprovadas circunstâncias específicas no caso concreto que sejam capazes de gerar dor e sofrimento indenizáveis. Nesse sentido:

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE*

*DEMONSTRAÇÃO DE SUA OCORRÊNCIA. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. SIMPLES DESRESPEITO AO PRAZO PREVISTO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

*1. 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 demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial, as quais não ficaram configuradas.*

*2. Agravo interno desprovido."*

(AgInt no REsp 1754226/SP, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2018, DJe 22/11/2018, g.n.)

No caso em concreto, entretanto, levando-se em consideração os fatos descritos pelas instâncias ordinárias, se observa que a situação exposta nos autos denota circunstância excepcional que enseja a reparação por danos morais, uma vez que a frustração da legítima expectativa da recorrida extrapolou o mero aborrecimento resultante de descumprimento contratual, importando em significativa e anormal violação a direito da personalidade, uma vez que, quando da interposição do recurso de apelação a obra já contava com mais de três anos de atraso e ainda houve a inscrição de seu nome nos cadastros restritivos de crédito, conforme se infere da narrativa feita pelas instâncias ordinárias:

***"A autora sofreu inegável constrangimento decorrente do descumprimento contratual e da inscrição de seu nome dos cadastros restritivos de crédito.***

*No que concerne ao quantum a ser fixado a título de indenização, incumbe ressaltar que a doutrina e a jurisprudência se encontram pacificadas no sentido de conferir dupla finalidade à reparação, que deve ser punitiva para o agente causador do dano e compensatória para o lesado, não podendo ser insignificante, nem tampouco fonte de enriquecimento sem causa. De acordo com os critérios acima, entendo por razoável fixá-lo em R\$10.000,00." (fl. 222, g.n.)*

*"Por sua vez, a inexecução culposa do contrato pela promitente vendedora, consubstanciada na demora da entrega da unidade imobiliária, importa frustração da legítima expectativa do adquirente, haja vista a indisponibilidade do bem na data convencionada, a ensejar o dever de indenizar.*

*Ressalte-se que as apelantes não impugnaram a alegação da*

*apelada no sentido de que o imóvel seria utilizado para sua moradia. Portanto, considerado o destino que seria dado ao bem, a demora na entrega transborda o mero aborrecimento, uma vez que afeta direito fundamental da recorrida." (fl. 341)*

Com relação ao valor da indenização por danos morais, é pacífico nesta Corte Superior que, em sede de recurso especial, a revisão da indenização por dano moral somente é possível quando o valor arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. A propósito, colhem-se os seguintes precedentes:

*"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - ATROPELAMENTO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ.*

*1. Não constatada violação aos artigos 458, II e 535, II, do CPC/73, porquanto todas as questões submetidas a julgamento foram apreciadas pelo órgão julgador, com fundamentação clara, coerente e suficiente.*

*2. Para o reconhecimento da existência de causa excludente do nexo causal, concernente à culpa exclusiva das vítimas, seria imprescindível o revolvimento dos fatos e provas juntadas aos autos, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça.*

*3. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais fixado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do óbice da Súmula 7 do STJ. No caso dos autos, verifica-se que o quantum estabelecido pelo Tribunal a quo não se mostra desproporcional, a justificar sua reavaliação em recurso especial.*

*4. Agravo regimental desprovido."*

(AgRg no AREsp 513.191/DF, Rel. **Ministro MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 23/08/2017, g.n.)

*"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL. REVISÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182/STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ).*

*2. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado.*

*Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido na instância ordinária, atendendo às circunstâncias de fato da causa, de forma condizente com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.*

3. *"É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada" (Enunciado 182 da Súmula do STJ).*

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

(AgInt no AREsp 1005931/SP, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 16/05/2017, DJe 22/05/2017, g.n.)

Na hipótese dos autos, a quantia arbitrada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) não se mostra exorbitante, nem desproporcional, mormente diante os fatos descritos pelas instâncias ordinárias, que ao atraso de mais de três anos e ainda procedeu à inscrição do nome da recorrida nos cadastros restritivos de crédito (fl. 222).

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, b, do RISTJ, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Brasília (DF), 08 de fevereiro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO  
Relator