

RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.619 - SP (2019/0031149-2)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
RECORRENTE : NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : TECNISA S/A
ADVOGADOS : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO E OUTRO(S) -
SP075081
THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO : ERONILTON SOUZA BARRETO
RECORRIDO : MARLENE OLIVEIRA
ADVOGADO : IVAN LOPES MUNIZ - SP103548

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial, interposto por NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e OUTRA, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 375, e-STJ):

Compra e venda de imóvel em construção.
Legitimidade da ré Tecnisa S.A., participante da cadeia de consumo.
Legitimidade passiva das construtoras. Comissão de corretagem e taxa SATI.
Questão decidida pelo C. STJ com o julgamento do REsp 1599511/SP pelo rito do recurso repetitivo.
Contrato que não destaca o seu valor nem esclarece que a obrigação de seu pagamento ficaria a cargo do comprador. Abusividade das cobranças.
Devolução dos valores comprovadamente pagos.
Atraso na entrega da obra e inadimplemento comprovado das vendedoras.
Inexistência de caso fortuito ou força maior. Lucros cessantes devidos.
Indenização em 0,5% sobre o valor do imóvel, em consonância com a jurisprudência deste E. TJSP.
Danos morais configurados. Atraso que ultrapassa mais de 2 anos o prazo de intolerância. Recurso parcialmente provido apenas para reduzir o quantum indenizatório.

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados (fls. 388/390, e-STJ).

Em suas razões de recurso especial (fls. 393/404, e-STJ), a recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação aos artigos 104, 402, 421, 422, 481, 725 e 944 todos do Código Civil e dos artigos 269, IV e 373 do Código de Processo Civil; sustentando, em síntese, (i) legalidade da cobrança de comissão de corretagem; (ii) descabimento dos lucros cessantes; (iii) "o V. Acórdão JAMAIS poderia alterar as previsões contratuais que tratam, exatamente, do apenamento das partes na hipótese de inadimplemento de quaisquer obrigações"; (iv) inoccorrência de danos morais.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local admitiu o recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte (fls. 436/439, e-STJ).

É o relatório.

Decido.

O presente recurso não merece prosperar.

1. De início, relativamente à validade da cláusula que atribui ao consumidor o

pagamento da taxa ou comissão de corretagem, esse tema foi objeto de recurso especial, submetido ao rito do art. 1.040 do CPC/15, assim ementado:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. **CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO.** SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

II - CASO CONCRETO:

2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

Nos termos do voto da lavra do e. Relator, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, a cláusula que transfere para o devedor o dever de pagar a taxa de corretagem é válida. Veja-se:

Conclui-se, assim, neste item, que, no contrato tradicional de corretagem disciplinado pelo Código Civil, a obrigação de pagar a comissão ao corretor é, em regra, do incumbente (ou comitente), o qual, usualmente, no mercado imobiliário, é o vendedor, podendo, entretanto, ser transferida a outra parte interessada no negócio mediante cláusula contratual expressa no contrato principal.

Entretanto, conforme a tese firmada no precedente acima indicado, **é essencial que o valor da taxa ou comissão de corretagem seja destacado e que seja informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, assim como deve ser informada previamente e explicitamente ao adquirente a cobrança dos encargos** (Recursos Especiais nºs 1.551.951, 1.551.956, 1.551.968 e 1.599.511, todos da relatoria do Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO).

Ainda nesse sentido os seguinte precedentes:

I - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS POR ASSOCIAÇÃO CIDADE VERDE - ACV. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PARTE NÃO HABILITADA NOS AUTOS COMO 'AMICUS CURIAE'. ILEGITIMIDADE RECURSAL. II - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS POR CARLOS TUKAMOTO. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. OCORRÊNCIA SANEAMENTO DO JULGADO.

1. "Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem" (REsp 1.599.511/SP, DJe 06/09/2016, rito do art. 543-C do CPC/1973).

2. Caso concreto em que não houve cláusula expressa no contrato sobre a transferência da obrigação ao consumidor, tendo-se pactuado essa transferência na fase das tratativas, mediante proposta assinada pelo consumidor.

3. Validade da transferência da obrigação, pois a proposta integra o contrato (cf. art. 30 do CDC).

4. Necessidade de análise do pedido alternativo, uma vez que a recorrente havia logrado êxito no pedido principal perante o Tribunal de origem.

5. Improcedência do pedido alternativo de restituição das parcelas destinadas a pessoas físicas não habilitadas a desempenhar as funções de corretor de imóveis.

6. Relação interna entre a imobiliária e seus prepostos, da qual o consumidor é indiferente.

7. Concordância expressa do consumidor em efetuar o pagamento fracionado da comissão de corretagem, destinando-se parcelas às pessoas indicadas pela imobiliária, embora pudesse exigir que o valor total da proposta fosse pago à incorporadora, uma vez que esta é a fornecedora da unidade autônoma, não podendo recusar venda a quem se disponha a pagar o valor da proposta (ex vi do art. 39, inciso II, do CDC).

III - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS POR ASSOCIAÇÃO CIDADE VERDE - ACV NÃO CONHECIDOS. IV - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS POR CARLOS TUKAMOTO ACOLHIDOS, SEM AGREGAÇÃO DE EFEITOS INFRINGENTES.

(EDcl no REsp 1551951/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/11/2016, DJe 11/11/2016)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REPASSE AO CONSUMIDOR. DEFICIÊNCIA DA INFORMAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. PRESCRIÇÃO. ORDEM PÚBLICA. INOVAÇÃO. NÃO CONHECIMENTO.

1. A jurisprudência desta Corte admite a transferência do custo da comissão de corretagem ao consumidor, desde que haja clareza na informação. Rever o entendimento do Tribunal de origem de que não houve esclarecimento adequado demandaria reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

2. Não é possível conhecer de matéria alegada no agravo interno que não foi mencionada no recurso especial e no agravo em recurso especial, ainda

que se trate de questão de ordem pública, por caracterizar indevida inovação das teses do recurso.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 913.049/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 02/02/2017)

No caso *sub judice*, verifica-se que a Corte de origem expressamente consignou que *"embora haja previsão na cláusula 15.1.7 (fls. 48) de que as despesas de corretagem serão de responsabilidade exclusiva do comprador, o compromisso de compra e venda não menciona o valor referente a esta despesa, ou seja, o requisito para que a cobrança fosse válida, qual seja, a informação clara acerca da cobrança da corretagem e seu valor no momento da contratação, inexistente, razão pela qual a cobrança foi abusiva e, portanto, o valor deve ser restituída. E, ainda que o comprador tenha assinado documento de recibo autônomo, não há no compromisso de compra e venda cláusula que infira que o valor da comissão de corretagem seria destacado do valor total da compra do imóvel. Desta forma cabível a devolução dos valores comprovadamente pagos, na forma simples, referentes a taxa SATI e comissão de corretagem"*.

Assim, para derruir a conclusão a que chegou o acórdão recorrido no ponto, seria necessário incursionar nos elementos fático-probatórios dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, ante o disposto na Súmula 7 desta Corte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. ABUSIVIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. VALIDADE DA CLÁUSULA. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. ABUSIVIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

2. A comissão de corretagem é devida, desde que seja respeitado o direito de informação do consumidor, acerca de sua exigibilidade e de seu valor. E em relação à cláusula que impõe o repasse para o consumidor dos custos de serviço de assessoria técnico-imobiliária, ela é sempre considerada nula e abusiva (art. 51, IV, do CDC). No presente caso, o Tribunal de origem manteve a devolução da quantia cobrada a título de SATI e determinou a devolução dos valores da comissão de corretagem, tendo em vista que "não houve esclarecimento adequado a respeito do conteúdo da assessoria imobiliária e comissão de corretagem no momento da celebração do contrato de promessa de compra e venda" (fl. 300). O acórdão recorrido está em consonância com a Jurisprudência do STJ a respeito do tema. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. O Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu que: " A ausência de previsão contratual e a falta de prévia informação do destino dos valores pagos justificam o reconhecimento da abusividade da cobrança e o dever de devolução das quantias despendidas a esse título pelos requerentes.". Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria, necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é

vedado em sede de recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp 903.601/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/09/2018, DJe 21/09/2018)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem" (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

2. O recurso especial não comporta 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 os consumidores não foram devidamente informados acerca da cobrança da comissão de corretagem. Alterar esse entendimento demandaria reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.

[...]

(AgInt no REsp 1700854/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 27/02/2018, DJe 13/03/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 554 DO CPC/73) - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE VALORES - COMISSÃO DE CORRETAGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DAS REQUERIDAS.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a impugnação, no agravo, de capítulos autônomos da decisão recorrida apenas induz a preclusão das matérias não impugnadas.

2. Conforme o princípio do livre convencimento motivado, deve o julgador com base nos fatos, provas, jurisprudência e legislação que entender aplicáveis à espécie decidir a controvérsia de modo fundamentado. Não está obrigado o magistrado a interpretar as provas dos autos conforme o interesse de uma das partes. É inadmissível pleito recursal que visa ao reexame de prova já analisada pelo Tribunal de origem. Precedente.

3. Este Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento em julgamento de recurso repetitivo no sentido de admitir a "validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem." (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016 - Tema 938). 3.1. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem, com base nas provas carreadas aos autos, concluiu estarem ausentes os requisitos previstos na tese firmada por esta Corte superior. Alterar tal conclusão demandaria nova interpretação de cláusulas

contratuais e, ainda, o reexame de fatos e provas, providências inviáveis em recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido

(AgInt no AREsp 728.423/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 23/08/2017)

2. Com efeito, o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no caso de inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE MÚTUO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA E NA ENTREGA DO IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência assentada do STJ, a inexecução do contrato de compra e venda e de mútuo, em razão de atraso na entrega do imóvel na data acordada, enseja além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente construtora e pelo agente financeiro, na qualidade de demandado solidário. Precedentes.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1003447/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 20/03/2017) (grifou-se)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NECESSIDADE DE ESCLARECIMENTO. CONCLUSÃO ALCANÇADA MANTIDA. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS, SEM EFEITOS MODIFICATIVOS.

[...]

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido 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. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, sem efeitos modificativos.

(EDcl no AgRg no AREsp 695.135/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/03/2017, DJe 27/03/2017) (grifou-se)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. LUCROS CESSANTES. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. DESNECESSIDADE. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ.

[...]

2. A teor da jurisprudência firmada nesta corte, o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador. Precedentes.

3. Dissídio não comprovado. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1562795/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2017, DJe 07/03/2017) (grifou-se)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO MULTA. SÚMULA Nº 282/STF. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CULPA. SÚMULA Nº 7/STJ.

[...]

2. Esta Corte Superior já firmou o 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. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca da culpa pelo atraso na entrega do imóvel demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 763.829/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2016, DJe 01/08/2016) (grifou-se)

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012) (grifou-se)

Dessa forma, constata-se que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dessa Casa, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ.

3. No tocante à tese de que "o V. Acórdão JAMAIS poderia alterar as previsões contratuais que tratam, exatamente, do apenamento das partes na hipótese de inadimplemento de quaisquer obrigações", verifica-se que não foi objeto de análise pelo acórdão recorrido, carecendo do necessário prequestionamento. Aliás, a referida alegação sequer foi suscitada nas razões de apelação ou dos embargos de declaração, tratando-se de verdadeira inovação recursal, não admitida por esta Corte.

4. Outrossim, na hipótese dos autos, o Tribunal de origem, com base nos elementos fático-probatórios acostados aos autos, asseverou que houve a demonstração da ocorrência de danos morais indenizáveis. Confira-se excertos do acórdão recorrido:

Dos danos morais:

O singelo descumprimento contratual não enseja, em regra, dano moral. Assim tem decidido reiteradamente a 4ª Câmara de Direito Privado (Apelação nº 0027415-69.2011.8.26.0002, Rel. Des. Natan Zelinski, j. 28.06.2012, Unânime, e muitos outros casos), e também o Colendo Superior Tribunal de Justiça (REsp 803950/RJ, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 18/06/2010).

Entretanto, a hipótese ultrapassa o mero desconforto do inadimplemento contratual. O imóvel estava previsto para ser entregue em fevereiro de 2013, já computado o prazo de tolerância, no entanto, até a data da apresentação das contrarrazões, outubro de 2015, não havia sido entregue, o que não foi negado pelas rés. Ou seja, por ao menos dois anos os autores aguardam a entrega do imóvel.

E estas circunstâncias ultrapassam o mero desconforto ou incômodo decorrente de inadimplemento contratual e ocasionam sofrimento e ansiedade acima do normal, atingindo valores morais que se inserem na dignidade humana. Daí porque devida a indenização por danos morais.

Sendo assim, para acolhimento do apelo extremo, seria imprescindível derruir a afirmação contida no *decisum* atacado, no sentido da demonstração dos danos morais, o que, forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática, com o revolvimento das provas juntadas ao processo, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO DE ALUGUERES DO IMÓVEL.

CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. CABIMENTO. DIGNIDADE DO CONSUMIDOR ATINGIDA. MONTANTE. RAZOABILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O col. Tribunal de origem, com base no substrato probatório dos autos, afastou a excludentes de responsabilidade e concluiu pelo dever de indenização dos alugueres pelo tempo de atraso na entrega da obra. 2. O acórdão recorrido decidiu em sintonia com a jurisprudência do STJ no sentido de que, havendo atraso na entrega das chaves do imóvel objeto de contrato de compra e venda, é devido o pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador.

Precedentes.

3 Analisando o acervo fático-probatório dos autos, o Tribunal a quo concluiu que o atraso na entrega da obra ultrapassou a esfera do mero dissabor diário, sendo atingida a dignidade do consumidor que ensejou a reparação a título de danos morais, no valor de dez mil reais. Esse montante atende aos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade, bem como às peculiaridades do presente caso.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1140098/BA, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES

(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2018, DJe 16/02/2018)

AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DECLARATÓRIOS EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL E MATERIAL. AFASTAMENTO NA ORIGEM. DILAÇÃO DO PRAZO PERMITIDA. CLÁUSULA CONTRATUAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE.

SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

1. Inviável a análise do recurso quando dependente de reexame de matéria fática da lide, inclusive o contrato celebrado entre as partes (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp 626.895/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 02/02/2017)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL AOS PROMITENTES COMPRADORES. ART. 535, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA DE OMISSÕES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela alegada violação art. 535, I e II, do CPC/73 (correspondente ao art. 1.022, I e II, do Novo CPC). Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

O acolhimento da pretensão recursal, a fim de afastar as conclusões do aresto estadual no tocante aos danos morais sofridos pela parte agravada, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmula n. 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 AREsp 976.888/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2016, DJe 09/12/2016)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

[...]

(AgRg no AREsp 746.188/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 15/03/2016)

5. Do exposto, com fulcro no art. 932 do NCPC c/c Súmula 568 do STJ, nego provimento ao reclamo.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 18 de fevereiro de 2019.

Ministro MARCO BUZZI

Relator

