AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.400.456 - RJ (2018/0303365-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	YORK ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO	:	DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616
AGRAVADO	:	NYRCE RODRIGUES JORDAO
ADVOGADOS	:	PEDRO LEMOS LEITE VILLASBÔAS - RJ150805 RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963
AGRAVADO	:	PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS	:	GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA - SP308505 JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR - SP142452

EMENTA

*AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/2015). AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ALEGADO DESCABIMENTO DA MULTA CONTRATUAL. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. **QUANTUM** INDENIZATÓRIO. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE NO ARBITRAMENTO. REVISÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. VEDAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543/DO STJ.*
AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de agravo manejado por YORK ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA em face da decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim resumido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERAIS E MORAL. UNIDADE IMOBILIÁRIA COMPRADA NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. Sentença de procedência, rescindindo o contrato de promessa de compra e venda,

> *condenando as rés no reembolso de valores referentes à taxa de corretagem, cotas condominiais e tributos do imóvel, pagamento da multa penal moratória, lucros cessantes de 1% sobre o valor do imóvel, indenização de R$10.000,00 pelo dano moral e pagamento, ainda, dos danos materiais a serem apurados em liquidação de sentença.*
> *Apelação da 2ª ré. A mora do fornecedor não é interrompida com a expedição do "habite-se" e sim com a efetiva entrega da unidade habitacional ao consumidor. Atraso na entrega do imóvel configurado. O construtor/vendedor foi quem deu causa à resolução do contrato, neste caso a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade. Evidente frustração da expectativa da autora quanto ao recebimento do imóvel. Dano moral configurado e reduzido para R$4.000,00, valor mais adequado, razoável e proporcional ao caso dos autos. Multa penal moratória devida. Não cabe a cumulação dos pedidos de rescisão contratual e lucros cessantes na hipótese, por manifesta incompatibilidade. Em caso de rescisão contratual deve haver a devolução integral do que foi despendido pelo consumidor, incluindo taxas e comissões. Sentença parcialmente reformada.*
> *PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO* (e-STJ fl. 501).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 527/530).

Nas razões do especial, a recorrente asseverou que "diante da desproporção entre a condenação ao pagamento da multa e a decretação de rescisão do contrato, ficou caracterizada a violação ao artigo 944 do CC/2002".

Ainda pautada no mencionado dispositivo legal, insurgiu-se contra o valor da indenização por danos morais, requerendo sua redução.

Apontou ofensa ao art. 724 do Código Civil, sustentando que os recorridos não fazem jus à devolução da comissão de corretagem, conforme decidido no REsp 1.599.511/SP, julgado sob o rito dos recursos repetitivos.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 621/628 (e-STJ).

Inadmitido o apelo nobre (e-STJ fls. 632/635), vieram os autos conclusos em decorrência da interposição do agravo de fls. 653/358 (e-STJ).

É o relatório.

Passo a decidir.

Inicialmente, registre-se que o recurso em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do Novo Código de Processo Civil, de forma que deve ser aplicado ao caso o entendimento firmado no Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual *"aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC"*.

Não assiste razão à agravante.

No que se refere à suposta ofensa ao art. 944 do Código Civil, em razão da desproporção entre a condenação ao pagamento da multa contratual e a decretação de rescisão do contrato, observa-se que não há pertinência temática entre o referido dispositivo legal e a tese defendida pela recorrente. Desse modo, a fundamentação recursal, no ponto, mostra-se deficiente, o que atrai a incidência, por analogia, da Súmula 284/STF.

No que tange ao *quantum* indenizatório, sua revisão apenas é permitida nesta Corte Superior quando esse se mostrar irrisório ou exorbitante, o que não ocorre, *in casu*, pois o referido valor encontra-se em consonância com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

A propósito, confiram-se:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INOVAÇÃO RECURSAL. VALOR. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.*
> *1. Inadmissível, em agravo interno, a formulação de pedido que não consta das razões do recurso especial.*
> *2. 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.*
> *3. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice, para possibilitar a revisão. Na hipótese em exame, o valor estabelecido pelo Tribunal de*

origem não se mostra excessivo, a justificar a reavaliação, na instância especial, da verba indenizatória fixada.
4. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 911.109/RJ, QUARTA TURMA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJe 15/12/2017 - quantum indenizatório: R$ 15.000,00)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS - EXCESSIVO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO - IRRESIGNAÇÃO DA CONSTRUTORA.
1. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver a demonstração de consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.
2. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel e a aflição suportada pelo promitente-comprador. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.
3. A indenização por danos morais fixada em quantum sintonizado aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade não enseja a possibilidade de interposição do recurso especial, dada a necessidade de exame de elementos de ordem fática, cabendo sua revisão apenas em casos de manifesta excessividade ou irrisoriedade do valor arbitrado, o que não se evidencia no presente caso.
Incidência da Súmula 7 do STJ.
4. Agravo regimental desprovido.
(AgRg no AREsp 844.216/SP, QUARTA TURMA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, DJe 27/09/2017 - quantum indenizatório: R$ 10.000,00)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. VALOR ARBITRADO.
RAZOABILIDADE.

> *1. A Corte de origem entendeu ser devida a indenização por danos morais diante do atraso excessivo na entrega do imóvel, de modo que rever as conclusões do acórdão recorrido demandaria o revolvimento dos aspectos fáticos da lide, procedimento vedado nesta via recursal, haja vista o disposto na Súmula nº 7/STJ.*
> *2. O valor fixado a título de indenização por danos morais baseia-se nas peculiaridades da causa. Assim, afastando-se a incidência da Súmula nº 7/STJ, somente comporta revisão por este Tribunal quando irrisório ou exorbitante, o que não ocorreu na hipótese dos autos, em que arbitrado em* ***R$ 30.000,00 (trinta mil reais)****.*
> *3. Agravo interno não provido.*
> **(AgInt no AREsp 960.899/RJ, TERCEIRA TURMA, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe 01/12/2016 - grifo nosso)**

Portanto, a Súmula 7/STJ impede a revisão da conclusão a que chegou aresto recorrido, no tocante ao valor da indenização.

Da mesma forma, não há como acolher a tese relativa à comissão de corretagem e consequente alegação de ofensa ao art. 724 do Código Civil.

De acordo com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor (caso dos autos, como assentado no acórdão recorrido, circunstância que não pode ser alterada, em razão do óbice da Súmula 7/STJ), a restituição dos valores deve ser integral e imediata, inexistindo ressalva quanto à comissão de corretagem.

A propósito, insta reproduzir a ementa do REsp 1.300.418/SC, submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 577), que consolidou tal entendimento:

> *RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO 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 1.300.418/SC, SEGUNDA SEÇÃO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 10/12/2013)**

Impende reproduzir, ainda, a Súmula 543/STJ, que dispõe, *verbis*:

> *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*

Dessarte, a irresignação não merece prosperar.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários fixados na sentença em desfavor da ora recorrente em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (e-STJ fl. 300) para 12% (doze por cento) sobre a mesma base de cálculo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 16 de abril de 2019.

MINISTRO **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
Relator