

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.565.098 - SP (2019/0241508-7)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : TEGRA INCORPORADORA S.A
AGRAVANTE : COMPANY REAL PARK LOTEAMENTOS LTDA
ADVOGADO : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
AGRAVADO : DENIS HENRIQUE PACHECO ALMEIDA
ADVOGADOS : JOSE LUIZ CINIELLO JUNIOR E OUTRO(S) - SP315927
PAULO CESAR KUESTER - SP323588

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE ATO ILÍCITO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. ALTERAÇÃO DAS PREMISSAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de agravo interposto por TEGRA INCORPORADORA S.A E OUTRA em face da decisão que negou seguimento a recurso especial, fundamentado na alínea "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 588):

VENDA E COMPRA Ação de indenização por danos materiais e morais, ajuizada por adquirente de imóvel Sentença de parcial procedência, que condenou as alienantes ao pagamento de indenização por danos morais e materiais pela desvalorização do imóvel Apelo das vendedoras, buscando a reforma desta Atraso verificado Cláusula contratual nula Prazo estabelecido de acordo com a data de reaprovação dos planos e projetos do empreendimento pela Municipalidade Abusividade evidenciada Indenização devida Danos materiais Desvalorização dos lotes Apelantes que não lograram demonstrar o prejuízo sofrido com a impossibilidade de uso das áreas comuns Dano moral Violação do direito à moradia Manutenção do montante devido Apelo desprovido.

Superior Tribunal de Justiça

Nas razões do recurso especial, as recorrentes alegam violação dos arts. 373, I Código de Processo Civil e 186 e 927 do Código Civil. Alega, *"que inadmissível uma condenação ao pagamento de verba indenizatória por danos materiais que não foram comprovados pelo recorrido"* bem como *"ausência de perícia técnica confirmando eventual prejuízo referente a desvalorização do imóvel do Recorrido, não há o que se falar em dever de indenizar, sem prova de prejuízo"* (e-STJ, fl. 1.035). Ressalta que *"a condenação das recorrentes no pagamento de indenização pela "subvalorização" do imóvel trata-se de uma condenação por dano manifestamente "hipotético", que pode ser ou não ser demonstrado em liquidação de sentença."* (e-STJ, fl. 1.036).

Alega ainda não ser o caso de indenização a título de danos morais, pois *"fundamentados em inadimplemento contratual, consistente na entrega do empreendimento imobiliário de forma diversa da divulgada antes da aquisição pelo consumidor."*

Contrarrazões apresentadas. (e-STJ, fls. 1.206/1.217)

É o relatório. Passo a decidir.

Primeiramente, esclareço que o juízo de admissibilidade do presente recurso será realizado com base nas normas do CPC/2015, conforme Enunciado Administrativo Nº 3/STJ.

No que diz respeito à alegação de não houve comprovação de ato ilícito que ensejasse a condenação a título de danos materiais, assim se pronunciou o Tribunal de origem (e-STJ, fl. 1.021):

Com relação à indenização por danos materiais, deve-se esclarecer que as apelantes não lograram afastar a condenação, uma vez que não trouxeram nada de novo aos autos, limitando-se a afirmar que não há ato ilícito apto a fundamentá-la.

Ademais, o cálculo apresentado à fl. 979 do apelo nada demonstra, pois consiste apenas na aplicação de correção monetária ao valor do lote, o que não guarda relação com a natureza da desvalorização apontada na sentença, que não diz respeito ao eventual preço, mas à impossibilidade de seu total aproveitamento, ante a não conclusão das obras do clube.

Superior Tribunal de Justiça

Diante desse contexto, verifica-se que o referido fundamento, por si só, se mostra suficiente a manter o acórdão recorrido quanto ao ponto, incidindo, portanto, por analogia, o enunciado nº 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal, *verbis*:

Súmula 283 - É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO COM DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugnado, a argumentação dissociada bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n. 283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

2. A modificação das premissas assentadas na origem, de modo a acolher a tese defendida pela agravante, implicaria a análise de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis no âmbito do recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1379622/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/02/2019, DJe 13/03/2019; grifou-se)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FALSIDADE DE DOCUMENTO. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. ART. 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE OMISSÕES VÍCIO DE COAÇÃO. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. PRESCRIÇÃO. COISA JULGADA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. DANO MORAL. REDUÇÃO. REEXAME. AGRAVO

Superior Tribunal de Justiça

INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há que se falar em qualquer ofensa aos artigos 1022, II e 489, §1º, do CPC/2015, porquanto 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 parte recorrente.

2. A falta de impugnação objetiva e direta ao fundamento central do acórdão recorrido, o que denota a deficiência da fundamentação recursal, pois o recorrente se apegou a considerações secundárias e que de fato não constituíram objeto de decisão pelo Tribunal de origem, a fazer incidir, no particular, as Súmulas 283 e 284 do STF.

3. Nos termos da jurisprudência consolidada no STJ, a revisão de indenização por danos morais somente é possível em recurso especial quando o valor fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo, de modo a afrontar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Ausentes tais hipóteses, incide a Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1274995/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 05/09/2018; grifou-se)

Quanto à existência de dano moral indenizável, assim se pronunciou o Tribunal de origem (e-STJ, fls. 1.021/1.022):

Tampouco cabe acolher o pedido de afastamento da condenação ao pagamento de danos morais.

É certo que o mero descumprimento contratual não tem o condão de, por si só, levar à tal condenação. No entanto, a partir do momento em que se verifica que este ilícito envolveu violação de direitos da personalidade, a indenização se torna cabível.

No caso, esta lesão se refere ao direito constitucional à moradia, do qual o comprador foi privado por mais de oito anos, por razões unicamente imputáveis às vendedoras.

Note-se que não se trata de mero aborrecimento, uma vez que quem adquire imóvel para moradia faz planos e projetos, e o atraso indiscriminado dos prazos construtivos, muitas vezes decorrentes de previsão maliciosamente divulgada pelas incorporadoras para conquistar o interesse dos possíveis compradores, configura, efetivamente, ofensa extraordinária à

honra do casal adquirente.

Verifica-se que o Tribunal de origem concluiu pela existência de dano moral indenizável com minuciosa análise dos aspectos fáticos processuais existentes dos autos, assim, para se elidir as conclusões do aresto impugnado, e concluir de forma diversa e entender que não restou configurado o dano moral, como argumentado nas razões do recurso especial, seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial a teor da Súmula 7/STJ.

Neste sentido, cito os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA INDEVIDA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. REVER O POSICIONAMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. (AgInt no AREsp 1356102/MG, Minha Relatoria, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/09/2019, DJe 25/09/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. A Corte local, ao considerar que foram demonstrados os elementos ensejadores do dever de indenizar na hipótese sub judice, relativamente à cobrança indevida e suspensão do fornecimento de energia no imóvel, o fez com base na análise aprofundada do acervo probatório dos autos, sendo que a pretensão recursal enseja o revolvimento de fatos e provas, procedimento vedado por esta Corte Superior, a teor do óbice da Súmula 7 do STJ.

2. A intervenção deste Tribunal Superior quanto ao montante arbitrado a título de danos morais pelas instâncias ordinárias, limita-se a casos nos quais o valor da indenização seja notadamente irrisório ou exagerado, diante do quadro fático delimitado pelas instâncias de origem, distanciando-se dos padrões de razoabilidade e proporcionalidade, o que não se evidencia no caso em tela.

3. Agravo interno desprovido.

Superior Tribunal de Justiça

(AgInt no AREsp 1362940/GO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/05/2019, DJe 04/06/2019; grifou-se)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. APLICAÇÃO DO CDC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. COBRANÇA INDEVIDA E DANOS MORAIS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento.

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos e interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato firmado pelas partes, entendeu não ter se caracterizado a cobrança indevida nem ter havido ato ilícito a amparar o pedido de indenização por danos morais. Entender de modo contrário implicaria reexame de matéria fática e interpretação do ajuste celebrado, o que é vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1207147/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 15/04/2019, DJe 23/04/2019; grifou-se)

Registre-se que, consoante jurisprudência desta corte, a incidência da súmula 7/STJ inviabiliza o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Destarte, inviável a pretensão das recorrentes.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para NÃO CONHECER do recurso especial.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

Superior Tribunal de Justiça

Intimem-se.

Brasília (DF), 27 de novembro de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator

