

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.637 - SP (2019/0328108-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : **TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**  
**RECORRENTE** : **TG SJDI 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**ADVOGADO** : **PAULA LIMA CLASEN DE MOURA - SP190750**  
**RECORRIDO** : **RENAN RIBEIRO RODRIGUES**  
**RECORRIDO** : **MILENA FACION PEREIRA RODRIGUES**  
**ADVOGADO** : **LEONARDO FABRICIO FRADESCHI JUVANTENY - SP315343**

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL, NO CASO CONCRETO, CONFIGURADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS. REVISÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Em relação aos danos morais, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais. É necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.
2. No caso concreto, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.
3. O valor arbitrado a título de danos morais pelo Julgador *a quo* observou os critérios de proporcionalidade e de razoabilidade, visto que o montante fixado não se revela exorbitante, e sua eventual redução demandaria reexame de provas (Súmula n. 7/STJ).
4. Recurso especial a que se nega provimento.

**DECISÃO**

1. Cuida-se de recurso especial interposto por TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A., com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado:

APELAÇÃO. Ação Indenização por perdas e danos c/c com lucros cessantes e restituição de cobranças indevidas. Danos morais. Atraso na

entrega da obra. Cabimento. Ressarcimento da Taxa de condomínio. Majoração da verba honorária. Aplicação do § 11 do artigo 85 do CPC. O recurso da requerente merece SER PROVIDO e o da requerida deve ser DESPROVIDO.

Em suas razões recursais (fls. 380/392), aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, violação aos artigos 186, 393 e 927, do CC; 373, inciso I, do CPC de 2015.

De início, pugna pela concessão de efeito suspensivo.

No mais, sustenta, em síntese, a ocorrência de caso fortuito/força maior. Assim, não há falar em dever de indenizar. Ressalta, ainda, que não seriam cabíveis os danos morais, já que não comprovados pela parte recorrida.

Por fim defende que os danos morais foram fixados de forma excessiva (R\$ 10.000,00 - dez mil reais), pugnando pela sua redução.

Não foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial, consoante certidão à fl. 432.

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 433/436).

É o relatório. DECIDO.

2. A matéria tratada no artigo 393 do CC (caso fortuito/força maior) não foi objeto de análise pelo acórdão recorrido. Não foram opostos embargos declaratórios com o fito de suprir a existência de eventual omissão perpetrada pelo Tribunal de origem.

De modo que a ausência de manifestação judicial a respeito da referida matéria trazida à cognição desta Corte impede sua apreciação na presente via recursal, tendo em vista a falta de prequestionamento, requisito viabilizador do acesso às instâncias especiais. No caso, incidem, por analogia, as Súmulas 282 e 356 do STF.

3. Em relação aos danos morais, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais. É necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Confirmam-se:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA - VÍCIOS NA AVENÇA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - DANO MORAL - NÃO CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS.

1. A jurisprudência consolidada nesta Corte Superior permeia-se no sentido de que o mero inadimplemento contratual não se revela suficiente a ensejar dano de ordem moral hábil a perceber indenização, porquanto considerado como hipótese de dissabor do cotidiano, razão pela qual o entendimento perfilhado pela Corte de origem se coaduna com o posicionamento adotado por esta Casa. Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes. AgRg no REsp 1408540, REsp 1129881/RJ, REsp 876.527/RJ,.

2. Ainda assim, a Corte Estadual com base na análise acurada dos autos concluiu que o caso vertente afasta-se de hipótese extraordinária autorizadora à indenização por danos extramateriais, derruir o entendimento exarado implicaria no revolvimento das matéria fática e probatória da demanda, o que incide no óbice da Súmula 7/STJ, em ambas alíneas.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n. 362.136/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 3/3/2016, DJe 14/3/2016.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES.

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.

2. Na hipótese dos autos, a construtora recorrida foi condenada ao pagamento de danos materiais e morais, sendo estes últimos fundamentados apenas na demora na entrega do imóvel, os quais não são, portanto, devidos.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 570.086/PE, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 27/10/2015.)

Cabe ser analisado, portanto, se, no caso concreto, o descumprimento contratual ultrapassou o mero dissabor, devendo-se levar em conta, apenas, as premissas fáticas descritas no acórdão recorrido para que não incida a vedação contida no enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

No caso, o Tribunal local fixou os danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Para tanto, adotou fundamentação nos seguintes termos:

A r. decisão recorrida, respeitada a convicção do MM. Juiz de primeiro grau, deve ser reformada.

Pois bem. No tocante ao mérito, o dano moral em razão do atraso na entrega do imóvel é devido. O inadimplemento contratual decorrente de atraso na entrega de imóvel figura apto a ensejar o dever de reparar moralmente, **uma vez ultrapassado o panorama do reles dissabor, constando no contrato de Promessa de Compra e Venda na cláusula XVII a previsão da entrega da obra-habite-se, que deveria ser em novembro de 2014 (fls. 35) mais 180 dias de atraso previsto no contrato na clausula 7.3.1.1., fls. 50, sendo que deveria ser entregue em 31/05/2015. Portanto, mais de dezessete meses se passaram. Além disso, os autores estavam com o casamento marcado, sendo que o imóvel serviria de moradia após a realização do casamento, não tendo obtido a posse do imóvel a tempo de se mudarem, conforme a certidão de casamento de fls. 61** Observa-se que a lesão de interesses extrapatrimoniais

tutelados pelo ordenamento jurídico não comporta ressarcimento, tida por materialmente inviável a recomposição de um bem imaterial violado, inexistentes condições práticas que possibilitem a restauração do direito ofendido com fiel equivalência à sua extensão.

Entretanto, a compensação pecuniária do dano moral corresponde ao preço da dor sofrida pela parte ofendida, bem como à sanção ao responsável ofensor e, simultaneamente, na satisfação (compensação) da parte ofendida.

Ademais, no presente caso, vislumbra-se situação de excepcionalidade apta a justificar a indenização desta espécie, uma vez que o atraso da entrega no imóvel extrapolou o aborrecimento cotidiano, consistente na extrapolação do prazo contratado (art.188, I CC), revelando desproporção e vantagem abusiva do requerido.

Com efeito, os órgãos julgadores apontaram, concretamente, situação específica, desvinculada dos normais aborrecimentos, discorrendo sobre episódio que extrapola o mero descumprimento do contrato, capaz de gerar dor e sofrimento indenizável.

Para alterar tais fundamentos, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, haja vista o teor da Súmula n. 7 do STJ.

4. Por fim, em relação ao *quantum* indenizatório, somente em hipóteses excepcionais, quando manifestamente irrisória ou exorbitante a indenização fixada a título de dano moral, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do óbice da Súmula n. 7/STJ para possibilitar sua revisão. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA CONSTRUTORA.

1. Não se configura a violação ao art. 535 do CPC/73, quando o Tribunal local pronuncia-se de forma fundamentada sobre as questões postas para análise, ainda que contrariamente aos interesses da parte recorrente. Precedentes.

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. 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. Precedentes.

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. Precedentes.

# *Superior Tribunal de Justiça*

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 826.605/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 25/09/2018, DJe 01/10/2018)

A Corte de origem, consideradas as peculiaridades do caso em questão, fixou a indenização em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), quantia que não se afigura elevada a ponto de ensejar a intervenção deste Superior Tribunal de Justiça.

5. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial. Prejudicada a análise do pedido de efeito suspensivo.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 06 de novembro de 2019.

Ministro Luis Felipe Salomão

Relator