

# Superior Tribunal de Justiça

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.049.708 - RJ (2017/0019881-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE** : SPE6 SCON RESIDENCIAL RESERVA NATURAL  
EMPREENHIMENTO S.A  
**ADVOGADOS** : RENATO BRITO NETO - RJ134854  
PAULO ERLICH VARELLA - RJ173334  
**AGRAVADO** : MOACIR HALL FILHO  
**AGRAVADO** : SYDNEA BARBOSA HALL  
**ADVOGADO** : BRUNO CERQUEIRA RIBEIRO - RJ167469

## **EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. JULGAMENTO *ULTRA PETITA*. INOCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO INJUSTIFICADO POR 12 MESES. IMÓVEL DESTINADO À MORADIA DOS COMPRADORES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Insubsistente o alegado julgamento *extra petita*, pois o órgão julgador não violou os limites objetivos da pretensão, tampouco concedeu providência jurisdicional diversa do pedido formulado na inicial, respeitando assim o princípio processual da congruência. Tendo em vista a absoluta vinculação dos fundamentos da decisão aos fatos e provas dos autos, o revolvimento desses mesmos fatos e provas, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

2. Nos termos da jurisprudência firmada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes. Precedentes.

3. A jurisprudência desta Corte "tem entendido que, muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas da controvérsia podem configurar a lesão extrapatrimonial" (1.642.314/SE, Relatora a Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 22/3/2017).

4. A fundamentação do dano moral encontra-se justificada, tendo a Corte estadual destacado que o atraso da entrega do bem imóvel destinado à moradia, após 12 (doze) meses da data prevista, acarretou dano moral. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual, demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do

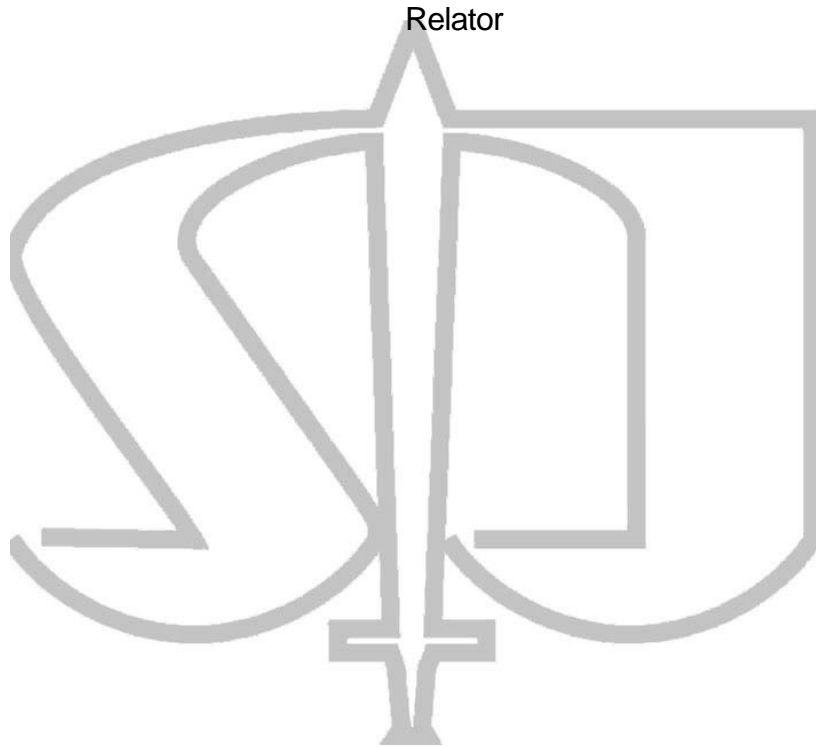
# *Superior Tribunal de Justiça*

Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 23 de maio de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.049.708 - RJ (2017/0019881-7)**

AGRAVANTE : SPE6 SCON RESIDENCIAL RESERVA NATURAL  
EMPREENHIMENTO S.A  
ADVOGADOS : RENATO BRITO NETO - RJ134854  
PAULO ERLICH VARELLA - RJ173334  
AGRAVADO : MOACIR HALL FILHO  
AGRAVADO : SYDNEA BARBOSA HALL  
ADVOGADO : BRUNO CERQUEIRA RIBEIRO - RJ167469

**RELATÓRIO**

**O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):**

1. Cuida-se de agravo interno interposto por SPE6 SCON RESIDENCIAL RESERVA NATURAL EMPREENHIMENTO S.A., contra decisão deste relator (fls. 807-813), que negou provimento a seu agravo em recurso especial, pelas seguintes razões: (i) ausência de ofensa ao art. 128 do CPC/1973, por considerar que o Órgão julgador do Tribunal local respeitou os limites objetivos da pretensão, não tendo concedido providência jurisdicional diversa do pedido formulado na inicial; que a revisão dos fundamentos do acórdão recorrido, nesse ponto, demandaria revolvimento das provas carreadas aos autos, o que fez atrair o enunciado da Súmula 7 do STJ; (ii) a jurisprudência desta Casa possui entendimento firmado no sentido de que a inexecução do contrato de compra e venda na data acordada acarreta indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes; (iii) o afastamento do pedido de indenização por danos morais, demanda revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

Nas razões do presente agravo (fls. 817-836), a agravante alega que o entendimento atual desta Corte firmou-se no sentido da ausência de danos morais em caso de simples atraso na entrega do imóvel objeto da promessa de compra e venda, razão pela qual não incidiria na espécie o óbice das Súmulas 7 e 83 do STJ. Reitera a ocorrência de julgamento *ultra petita*, tendo em vista a ausência de indício de prova quanto aos lucros cessantes.

Pede a reforma da decisão agravada.

A parte agravada impugnou o recurso às fls. 840-844.

É o relatório.

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.049.708 - RJ (2017/0019881-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE** : SPE6 SCON RESIDENCIAL RESERVA NATURAL  
EMPREENHIMENTO S.A  
**ADVOGADOS** : RENATO BRITO NETO - RJ134854  
PAULO ERLICH VARELLA - RJ173334  
**AGRAVADO** : MOACIR HALL FILHO  
**AGRAVADO** : SYDNEA BARBOSA HALL  
**ADVOGADO** : BRUNO CERQUEIRA RIBEIRO - RJ167469

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. JULGAMENTO *ULTRA PETITA*. INOCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO INJUSTIFICADO POR 12 MESES. IMÓVEL DESTINADO À MORADIA DOS COMPRADORES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Insubsistente o alegado julgamento *extra petita*, pois o órgão julgador não violou os limites objetivos da pretensão, tampouco concedeu providência jurisdicional diversa do pedido formulado na inicial, respeitando assim o princípio processual da congruência. Tendo em vista a absoluta vinculação dos fundamentos da decisão aos fatos e provas dos autos, o revolvimento desses mesmos fatos e provas, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

2. Nos termos da jurisprudência firmada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes. Precedentes.

3. A jurisprudência desta Corte "tem entendido que, muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas da controvérsia podem configurar a lesão extrapatrimonial" (1.642.314/SE, Relatora a Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 22/3/2017).

4. A fundamentação do dano moral encontra-se justificada, tendo a Corte estadual destacado que o atraso da entrega do bem imóvel destinado à moradia, após 12 (doze) meses da data prevista, acarretou dano moral. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual, demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

**VOTO**

**O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):**

2. O agravo interno não merece acolhida.

No tocante existência julgamento *ultra petita*, conforme assinalado na decisão agravada, à luz do que dispõe o artigo 128 do antigo Código de Processo Civil, a atividade jurisdicional está adstrita aos limites do pedido e da causa de pedir. Porém, o magistrado aplica o direito à espécie observando os fatos deduzidos na petição inicial, por força do princípio *iura novit curia*. Nesse passo, incumbe ao autor narrar os fatos que serviram de suporte à demanda e, ao magistrado, conferir-lhe o enquadramento legal que entender adequado (Resp 148.894/MG, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 02.09.1999).

Importante ressaltar, conforme entendimento pacificado neste Tribunal, que a compreensão a respeito do pedido deve ser extraída de toda a pretensão deduzida na petição inicial. *"O pedido é o que se pretende com a instauração da demanda e se extrai da interpretação lógico-sistemática das razões recursais, sendo de levar-se em conta os requerimentos feitos em seu corpo e não só aqueles constantes em capítulo especial ou sob a rubrica 'dos pedidos', devendo ser levados em consideração, portanto, todos os requerimentos feitos ao longo da peça, ainda que implícitos."* (AgRg no AREsp 161.113/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/06/2012, DJe 29/06/2012).

Na hipótese ora em análise, colhe-se do acórdão que:

Inicialmente, rejeita-se o requerimento de anulação parcial da sentença, uma vez que a decisão recorrida proporcionou aos autores “e ressarcimento do valor equivalente ao aluguel de um imóvel com as mesmas características e nas mesmas condições daquele não entregue, valor este a ser apurado em liquidação de sentença, tendo como data de início 01/10/2012 e data final a entrega das chaves do imóvel (16/10/2013)”, **provimento este que respeitou os exatos termos do pedido de fl. 16, onde requereram os demandantes fossem restituídos “os valores que deixaram de auferir, ante a impossibilidade de uso e gozo do imóvel, conforme precedentes do STJ”**.

O enquadramento da referida indenização como lucros cessantes ou danos emergentes consiste em questão meramente técnica, que não influencia no fato de ter sido o provimento jurisdicional entregue nos termos requeridos pela parte autora na inicial. (fl. 664) [ sem grifos no original]

Nesse aspecto, mostra-se insubsistente o alegado julgamento *extra petita*, pois o órgão julgador não violou os limites objetivos da pretensão, tampouco concedeu providência jurisdicional diversa do pedido formulado na inicial, respeitando assim o princípio processual da congruência. Demais disso, tendo em vista a absoluta vinculação dos fundamentos da decisão aos fatos e provas dos autos, o revolvimento desses mesmos fatos e provas, para

eventual conclusão diferente da alcançada pelo acórdão recorrido, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Merece destaque, sobre o tema, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

3. Não bastasse isso, nos termos da jurisprudência firmada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA PELA CONSTRUTORA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO STJ. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO DESPROVIDO.

1. **Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ocorrendo atraso na entrega do imóvel pela construtora, é perfeitamente possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel, pois aquela tem natureza moratória, enquanto esta compensatória, razão pela qual não há que se falar em bis in idem.**

2. *Aggravamento desprovido.* (AgRg no REsp 1544333/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 13/11/2015 - grifou-se)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Não conheço da alegada vulneração do art. 535, I e II, do CPC. Nas razões do especial o recorrente deduz argumentação de que as questões postas nos aclaratórios interpostos na origem não foram respondidas, sem pontuar, de forma específica, quais seriam e qual a sua relevância para solução da controvérsia, o que atrai, de forma inarredável, a exegese da Súmula 284/STF.

2. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual, para afastar a incidência de multa prevista no contrato de compra e venda de imóvel na planta, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto-fático probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. **Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na**

**ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta 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 vendedora. Precedentes.**

4. *Agravo regimental a que se nega provimento;* (AgRg no AREsp 525.614/MG, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014 - grifou-se)

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1.- A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como pre-fixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.

2.- Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema.

**3.- O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora.** 4.- Recurso Especial a que se nega provimento. (REsp 1.355.554/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe 04/02/2013)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMITENTE COMPRADOR QUE NÃO REÚNE CONDIÇÕES ECONÔMICAS PARA O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR. RESÍDUO INFLACIONÁRIO. CLÁUSULA PENAL. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

(...)

**- A multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel.** (REsp 953.907/MS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 09/04/2010)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. OBRIGAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO A LITERAL DISPOSIÇÃO DE LEI. INEXISTÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA.

1. A instituição de cláusula penal moratória não compensa o inadimplemento, pois se traduz em punição ao devedor que, a despeito de sua incidência, se vê obrigado ao pagamento de indenização relativa aos prejuízos dele decorrentes. Precedente. (REsp 968.091/DF, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, DJe 30/03/2009).

3.1. Entendeu, ainda, que o parâmetro mais justo para a fixação de indenização a tal título é a utilização de valores equivalentes aos aluguéis que poderiam ter sido auferidos caso o imóvel tivesse sido entregue na data avençada.

A propósito, os seguintes precedentes:

REGIMENTAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES.

- Não entregue pela vendedora o imóvel residencial na data contratualmente ajustada, o comprador faz jus ao recebimento, a título de lucros cessantes, dos aluguéis que poderia ter recebido e se viu privado pelo atraso. (AgRg no Ag 692.543/RJ, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ 27/08/2007);

CIVIL. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. ARTIGO 924, DO CÓDIGO CIVIL/1916. INAPLICABILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 1.092, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL/1916. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS E DOS LUCROS CESSANTES PELO VALOR DO ALUGUEL MENSAL QUE IMÓVEL PODERIA TER RENDIDO. PRECEDENTES.

- Na resolução de compromisso de compra e venda de imóvel, por culpa do promitente-vendedor, não é aplicável o disposto no art. 924 do Código Civil/1916, mas sim o parágrafo único do art. 1.092 do Código Civil/1916, e, conseqüentemente, está o promitente-vendedor obrigado a devolver integralmente a quantia paga pelo promitente-comprador.

- Resolvida a relação obrigacional por culpa do promitente vendedor que não cumpriu a sua obrigação, as partes envolvidas deverão retornar ao estágio anterior à concretização do negócio, devolvendo-se ao promitente vendedor faltoso o direito de livremente dispor do imóvel, cabendo ao promitente-comprador o reembolso da integralidade das parcelas já pagas, acrescida dos lucros cessantes.

- **A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova** (art. 335 do Código de Processo Civil).

Recurso não conhecido" (REsp 644.984/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ 05/09/2005, grifos nossos).

4. A agravante alega que a recente jurisprudência desta Casa consolidou-se no sentido da não ocorrência de danos morais em casos de mero atraso na entrega do imóvel, "sem que haja comprovação de maiores desdobramentos danosos em desfavor do adquirente" (fl. 821).



# Superior Tribunal de Justiça

4.1. Com efeito, a eg. Terceira Turma deste Sodalício, no julgamento do Resp nº 1.642.314/SE, da relatoria da em. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 22/3/2017, firmou as seguintes premissas:

a) o dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (REsp 1426710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe 09/11/2016);

b) os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral, conforme se vê dos seguintes precedentes: REsp 202.564/RJ , Quarta Turma, julgado em 2/8/2001, DJ 1º/10/2001; e REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, j. 25/10/2016, DJe 8/11/2016);

c) muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial, nos termos dos seguintes precedentes:

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE. AUSENTES. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. DANOS MORAIS. SIMPLES ATRASO. AUSÊNCIA.

- Ação ajuizada em 12/04/2013. Recurso especial interposto em 20/03/2015 e distribuído a este gabinete em 25/08/2016.

- Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorrentes.

- Na ausência de contradição, omissão ou obscuridade, não existe violação ao art. 535, II, do CPC/73.

- O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

- Dano moral: agressão à dignidade da pessoa humana. Necessidade de reavaliação da sensibilidade ético-social comum na configuração do dano moral. Inadimplemento contratual não causa, por si, danos morais. Precedentes.

- A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.

- Além dos danos emergentes, a não entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador.

- Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte, provido. (REsp 1637627/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGUI, TERCEIRA TURMA, 6/12/2016, DJe 14/12/2016);

CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA

282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO.

1. Ação de indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 11.07.2012. Agravo em Recurso especial atribuído ao gabinete em 25.08.2016.

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorrentes.

3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, impede o conhecimento do recurso especial.

**4. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.**

5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

6. A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes.

6. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte, provido. REsp 1.633.274/SP; Rel. Ministra NANCY ANDRIGUI, TERCEIRA TURMA, 8/11/2016, DJe 11/11/2016;

RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE PELO CPC/1973. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 2/STJ. PROCESSAMENTO PELO CPC/2015. CORRETAGEM. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RITO DOS ARTS. 1.036 E SEGUINTE DO CPC/2015.

I - RECURSO ESPECIAL DA INCORPORADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA 'AD CAUSAM'. TEORIA DA ASSERTÇÃO. PRESCRIÇÃO E CASO FORTUITO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

II - RECURSO ESPECIAL ADESIVO DOS CONSUMIDORES. INOCORRÊNCIA DE DANO MORAL. ATRASO DA OBRA. CURTO PERÍODO. MERO INADIMPLEMENTO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. ÓBICE DA SÚMULA 7/STF. REPETIÇÃO EM DOBRO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ.

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

3.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.

IV. RECURSO ESPECIAL DA INCORPORADORA:

4.1. Aplicação da tese ao caso concreto, rejeitando-se a preliminar de ilegitimidade passiva.

4.2. Incidência do óbice da Súmula 284/STF no que tange às alegações de prescrição e de caso fortuito, tendo em vista o caráter genérico das razões recursais.

V. RECURSO ESPECIAL ADESIVO DOS CONSUMIDORES:

**5.1. Inocorrência de abalo moral indenizável pelo atraso de alguns**

**meses na conclusão da obra, em razão das circunstâncias do caso concreto.**

5.2. Incidência do óbice da Súmula 7/STJ, no que tange à pretensão de condenação da incorporadora ao pagamento de indenização por lucros cessantes durante o curto período do atraso na entrega da obra.

5.3. Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal 'a quo' (Súmula 211/STJ).

5.4. Ausência de prequestionamento da questão referente à repetição em dobro dos valores da comissão de corretagem e do serviço de assessoria imobiliária.

VI - RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS. (REsp 1551968/SP, SEGUNDA SEÇÃO, relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe 6/9/2016)

4.2. Na hipótese ora em análise, a Corte de origem reconheceu a existência de circunstância ensejadora da reparação por danos, nos termos da seguinte fundamentação:

Finalmente, forçoso reconhecer que o prazo de entrega do empreendimento imobiliário é um dos fatores primordiais a serem considerados pelos consumidores quando da aquisição de um imóvel.

Cumprido reconhecer, desta feita, que a ré incutiu nos demandantes uma legítima expectativa, qual seja, de recebimento do bem até o prazo limite constante no quadro resumo, acrescido da prorrogação máxima prevista contratualmente.

**Por tal motivo, a jurisprudência desta Corte, em uníssono, vem reconhecendo que o atraso injustificado na entrega de bem imóvel a ser utilizado para fins de moradia, gera dano moral.**

A verba indenizatória fixada na sentença (R\$ 10.000,00 dez mil reais) para cada um dos autores não merece redução, mormente considerando as peculiaridades do caso concreto, a capacidade econômica das partes envolvidas, a extensão do dano, bem como o fato de que os demandantes foram privados da utilização do bem durante aproximadamente um ano. (fl. 672). [sem grifos no original]

Como se vê do excerto acima transcrito, a fundamentação do dano moral encontra-se plenamente justificada, tendo a Corte estadual destacado que o atraso injustificado na entrega do bem imóvel **a ser utilizado para fins de moradia acarreta dano moral.**

Além do mais, conforme se depreende do acórdão estadual (fl. 661), o imóvel deveria ser entregue até o último dia de março/2012, com possibilidade de prorrogação por 180 dias. No entanto a construtora efetuou a entrega das chaves somente em 16/10/2013. Ou seja, após um ano a data acordada, além da prorrogação dos 180 dias previstos contratualmente.

Portanto, o acolhimento da pretensão recursal, a fim de afastar as conclusões do aresto estadual, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual

estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - RESPONSABILIDADE CIVIL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - AUSÊNCIA DE OMISSÕES NO ACÓRDÃO - DANOS MORAIS - REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - QUANTUM INDENIZATÓRIO - RAZOABILIDADE - IMPOSSIBILIDADE - SÚMULA 7/STJ - AUSÊNCIA DE DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

[...]

**2.- A convicção a que chegou o Tribunal a quo quanto à existência de dano indenizável, decorreu da análise das circunstâncias fáticas peculiares à causa, cujo reexame é vedado em âmbito de Recurso Especial, a teor do enunciado 7 da Súmula desta Corte.**

3.- A intervenção do STJ, Corte de caráter nacional, destinada a firmar interpretação geral do Direito Federal para todo o país e não para a revisão de questões de interesse individual, no caso de questionamento do valor fixado para o dano moral, somente é admissível quando o valor fixado pelo Tribunal de origem, cumprindo o duplo grau de jurisdição, se mostre teratológico, por irrisório ou abusivo.

4.- Inocorrência de teratologia no caso concreto, em que foi fixado o valor de indenização em vinte mil reais, devido pela ora Agravante a título de danos morais.

5.- O Agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão agravada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos. 6.- *Agravo Regimental improvido.*

(AgRg no AREsp 463.791/MG, Rel. Min. SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe 28/04/2014, grifei).

5. Desse modo, a parte agravante não trouxe nas razões do presente agravo interno argumentos aptos a modificar a decisão agravada, razão pela qual deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

6. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2017/0019881-7      **PROCESSO ELETRÔNICO**      **AgInt no**  
AREsp 1.049.708 /  
RJ

Números Origem: 00017955520148190031 201624512673

PAUTA: 23/05/2017

JULGADO: 23/05/2017

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA HILDA MARSIAJ PINTO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

**AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : SPE6 SCON RESIDENCIAL RESERVA NATURAL EMPREENDIMENTO S.A  
ADVOGADOS : RENATO BRITO NETO - RJ134854  
PAULO ERLICH VARELLA - RJ173334  
AGRAVADO : MOACIR HALL FILHO  
AGRAVADO : SYDNEA BARBOSA HALL  
ADVOGADO : BRUNO CERQUEIRA RIBEIRO - RJ167469

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : SPE6 SCON RESIDENCIAL RESERVA NATURAL EMPREENDIMENTO S.A  
ADVOGADOS : RENATO BRITO NETO - RJ134854  
PAULO ERLICH VARELLA - RJ173334  
AGRAVADO : MOACIR HALL FILHO  
AGRAVADO : SYDNEA BARBOSA HALL  
ADVOGADO : BRUNO CERQUEIRA RIBEIRO - RJ167469

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.