



## RECURSO ESPECIAL Nº 1.743.429 - SP (2018/0109858-0) **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : RICARDO JOSE FIRMINO  
**ADVOGADOS** : RONALDO DOMINGOS DA SILVA - SP177410  
TANIA APARECIDA RIBEIRO E OUTRO(S) - SP173823  
**RECORRIDO** : LESATTIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**RECORRIDO** : RM REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA  
**ADVOGADOS** : GABRIEL ELIAS MUNIZ PEREIRA - SP253523  
FABIANA DOS SANTOS RIBEIRO E OUTRO(S) - SP325688

### **EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. QUESTÕES DEVIDAMENTE ANALISADAS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. VENDA EM DUPLICIDADE DE UNIDADE HABITACIONAL. ERRO RECONHECIDO PELAS RECORRIDAS, COM DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DE TODOS OS VALORES PAGOS PELO RECORRENTE, OFERECENDO-LHE, AINDA, A OPORTUNIDADE DE AQUISIÇÃO DE APARTAMENTO SIMILAR, NO MESMO EDIFÍCIO. AUSÊNCIA DE DANO MORAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL, SEM REPERCUSSÃO NOS DIREITOS DA PERSONALIDADE DO AUTOR. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. RECURSO DESPROVIDO.

1. O propósito recursal é definir, além da adequação da tutela jurisdicional prestada, se o erro cometido pelas recorridas, as quais negociaram com o recorrente uma unidade habitacional que já havia sido comprometida a terceiros, violou direitos da personalidade do autor, a ensejar a condenação por danos morais.
2. Não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional, porquanto o Tribunal de origem analisou todas as questões suscitadas nas razões de apelação do autor, inexistindo qualquer omissão no acórdão recorrido.
3. Embora não se tenha dúvida de que o erro das recorridas em vender a unidade habitacional em duplicidade acarretou graves dissabores ao recorrente, na linha do que decidido pelas instâncias ordinárias, não é possível vislumbrar a ocorrência de dano moral, apto a ensejar a indenização pretendida, porquanto não houve demonstração de que o fato tenha extrapolado o mero aborrecimento decorrente do inadimplemento contratual, atingindo de forma significativa algum direito da personalidade do comprador (bem extrapatrimonial).
4. Na hipótese, as recorridas assumiram o erro cometido, devolveram imediatamente todos os valores desembolsados ao recorrente e ofereceram-lhe a oportunidade de adquirir outra unidade habitacional similar, no mesmo edifício, não havendo que se falar, portanto, em "frustração do sonho da casa própria", como alegado nas razões recursais.
5. Recurso especial desprovido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.



**SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
Brasília, 18 de setembro de 2018 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



## RELATÓRIO

### O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Ricardo José Firmino ajuizou ação de indenização por danos morais contra Lesattima Empreendimentos Imobiliários Ltda. e RM Realty Empreendimentos e Participações Ltda., alegando, em síntese, que "em janeiro de 2015 negociou a aquisição de uma unidade residencial em empreendimento dos réus, contudo, após semanas de negociação e tratativas para o pagamento junto ao agente financeiro, descobriu que a unidade fora anteriormente vendida a terceira pessoa. Passou por estresse desmedido e viu perdido o sonho da casa própria" (e-STJ, fl. 104).

O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido.

Em apelação do autor, o Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao recurso em acórdão assim ementado:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação indenizatória por danos morais. Improcedência. Negociação de imóvel já compromissado a terceira pessoa. Réus que ofereceram unidade similar e, ante a negativa do comprador, efetuaram a rescisão contratual com a devolução integral dos valores pagos. Danos morais não configurados. Mero dissabor decorrente de inadimplemento contratual. Sentença mantida. Honorários advocatícios do patrono da apelada majorados, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015.  
RECURSO DESPROVIDO.

Posteriormente, os embargos de declaração opostos ao referido acórdão foram rejeitados.

Daí o presente recurso especial, em que Ricardo José Firmino sustenta que houve violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, pois "não houve por parte do acórdão o apontamento de nenhum dos dispositivos de lei utilizados no recurso de apelação de forma explícita" (e-STJ, fl. 154).

Em relação ao mérito, o recorrente afirma que o acórdão recorrido violou os arts. 186 e 927 do Código Civil e o art. 6º, VI, do Código de Defesa do Consumidor, porquanto "a venda ao recorrente de imóvel já comercializado à outra pessoa configura ato ilícito ensejador de danos morais, pois não se trata, com toda certeza, de simples



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aborrecimento suportável, de mero transtorno pelo descumprimento contratual, mas sim de sofrimento e desgosto de grandes proporções, eis que frustra a legítima expectativa do recorrente ao sonho da casa própria, implicando em sério transtorno em seu projeto de vida, ainda mais depois de todos os esforços envidados para pagar a entrada, a comissão imobiliária e providenciar toda a documentação, visando à aquisição do bem" (e-STJ, fl. 158).

Aponta, ainda, divergência jurisprudencial em relação a acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, no sentido de configurar "o dano moral quando o comprador teve o imóvel compromissado vendido a outra pessoa, por ato da vendedora, com rescisão contratual, que implicou em intenso abalo moral por frustração do sonho da casa própria" (e-STJ, fl. 161).

Por essas razões, pleiteia o provimento do recurso para que seja julgada procedente a ação indenizatória.

É o relatório.



**VOTO**

**O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):**

O propósito recursal é definir, além da adequação da tutela jurisdicional prestada, se o erro cometido pelas recorridas, as quais negociaram com o recorrente uma unidade habitacional que já havia sido comprometida a terceiros, violou direitos da personalidade do autor, a ensejar a condenação por danos morais.

**1. Da alegação de violação do art. 1.022 do CPC/2015**

O recorrente alega que o *decisum* recorrido violou o art. 1.022 do CPC/2015, pois não houve por parte do acórdão o apontamento de nenhum dos dispositivos de lei utilizados no recurso de apelação de forma explícita.

Não obstante a alegação do recorrente, analisando detidamente o acórdão recorrido, constata-se que as questões suscitadas nas razões de apelação foram apreciadas, não havendo que se falar em omissão no *decisum*, sendo toda a matéria discutida neste feito devidamente prequestionada.

**2. Da alegação de violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil e do art. 6º, VI, do CDC**

Na petição inicial, os fatos foram assim narrados pelo autor, ora recorrente (e-STJ, fls. 2-9):

Em janeiro de 2015, o autor dirigiu-se ao *stand* de vendas da primeira ré para aquisição de um imóvel, no que foi direcionado para a segunda ré, empresa que fazia a intermediação imobiliária.

Com a segunda ré, iniciou a negociação em 26/1/2015, conforme e-mails anexos (doc. 01), para tirar dúvidas acerca do empreendimento e verificar as condições da compra e venda e também de financiamento bancário. A negociação era realizada através do e-mail de seu companheiro Wilson Valença, com quem convive em união estável homoafetiva há mais de 5 anos.

Seguindo a negociação com a segunda ré-imobiliária, conforme contrato de intermediação imobiliária anexo (doc. 02), o autor decidiu pela aquisição de um apartamento na planta da primeira



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

re-vendedora, conforme anexo "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma" assinado em 03 de fevereiro de 2015 (doc. 03).

A unidade adquirida foi o apartamento 405, localizado na Rua Maporé, 100, São Paulo/SP, com área privativa de 49,05 m<sup>2</sup>, área comum 53,41 m<sup>2</sup>, área total de 102,465 m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,011356.

O valor da venda foi de R\$ 200.000,00, sendo o valor do contrato de R\$ 188.600,00 (doc. 03) com a primeira ré e o valor da comissão de intermediação imobiliária da segunda ré de R\$ 11.400,00 (doc. 02).

(...)

O autor quitou a primeira parcela de entrada junto à primeira ré e a comissão junto à segunda ré e aguardava a assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Ocorre que, passados quase 2 meses da negociação e um mês da aquisição, com financiamento já aprovado pela Caixa Econômica Federal (e-mail anexo de 02/03/2015 às 10:21h - doc. 04), o autor foi surpreendido com a informação de que o imóvel adquirido já havia sido vendido para outra pessoa e que sua compra seria cancelada (vide mesmo e-mail - doc. 04).

O autor contava com a aquisição do imóvel para realizar o sonho da casa própria e confiava na idoneidade das empresas rés, mas ficou atônito com o inadimplemento contratual por parte dessas empresas (ainda mais dessa forma), perdendo toda e qualquer confiança depositada nas rés e no negócio, não restando outra alternativa senão a de rescindir o contrato.

Frisa-se que as rés confessaram a infração contratual ao oferecer outro imóvel para o autor, com o fim de manter o negócio. No entanto, o autor não mais sentiu-se seguro, pois o erro ocorrido era de natureza grave e demonstrava um despreparo e incompetência na gestão, organização e administração das rés para o negócio. A falha ocorrida era intransponível, quebrando a credibilidade das rés.

Desta forma, o autor distratou o negócio com as rés, por culpa exclusiva delas, conforme anexo distrato assinado em 05/03/2015 (docs. 05 e 06), sendo restituído dos valores despendidos com a aquisição e com a intermediação imobiliária até aquele momento e recebendo de volta os cheques vincendos.

Diante desses fatos, o recorrente alega que, a despeito da devolução pelas rés dos valores desembolsados, o prejuízo sofrido extrapolou o mero transtorno com o inadimplemento contratual", "diante da frustração da aquisição da tão sonhada casa própria" (e-STJ, fl. 158), devendo, portanto, a ação ser julgada procedente para condenar



as recorridas ao pagamento de indenização por danos morais.

## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ressalte-se que os fatos transcritos acima são incontroversos, sendo, inclusive, reconhecido o erro pelas rés, em contestação, da venda em duplicidade da unidade habitacional oferecida ao recorrente.

Assim, a questão delimitada consiste em saber apenas se os fatos narrados configuram ou não dano moral.

O Tribunal de origem afastou a pretensão do autor com base nos seguintes fundamentos (e-STJ, fl. 139):

Incontroversa a existência de erro por parte das recorridas, as quais negociaram com o apelante uma unidade habitacional já comprometida a terceiros.

Todavia, tal equívoco não tem o condão de gerar outra implicação a não ser a rescisão contratual.

Insta observar que, conforme se depreende dos e-mails trocados entre as partes, as recorridas assumiram o erro, oferecendo ao comprador a oportunidade de adquirir apartamento similar, no mesmo empreendimento, com a mesma metragem, apenas localizado em andar diverso (2º andar - dois pavimentos abaixo do originalmente negociado).

Ademais, ante a negativa do comprador, oportunizaram a imediata rescisão contratual, com a devolução integral dos valores pagos, fazendo com que as partes retornassem ao '*status quo ante*'.

A despeito dos inconvenientes experimentados, não se vislumbra a ocorrência de danos morais, porque a reparação pretendida pressupõe ofensa a direitos da personalidade, ou sofrimento intenso e profundo, a ser demonstrado caso a caso (Maria Celina Bodin de Moraes, Danos à Pessoa Humana, Renovar, p. 64; REsp 202.564, Rel. Min Sálvio de Figueiredo Teixeira), o que não se verifica na hipótese vertente.

Além disso, o mero inadimplemento contratual, por si só, não acarreta ofensa à honra, sendo necessária a sua efetiva comprovação, o que não ocorreu no caso dos autos.

Na linha da doutrina contemporânea, o dano moral pressupõe "uma lesão a um interesse existencial concretamente merecedor de tutela" (FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de direito civil: responsabilidade civil / Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald, Felipe Peixoto Braga Netto - 4 ed. - Salvador: Ed. Juspodvm, 2017, p.*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

301), não se verificando em hipóteses de mero aborrecimento do dia a dia, tão comum nas relações cotidianas.

Nesse particular, precisas foram as palavras da eminente Ministra Nancy Andrighi, por ocasião do julgamento do REsp n. 1.655.126/RJ, ao consignar que "o aumento da complexidade das relações intersubjetivas nas sociedades contemporâneas dificulta a compatibilização das expectativas humanas em relação ao futuro. Nem toda frustração de expectativas no âmbito das relações privadas importa em dano à personalidade, pois é parcela constitutiva da vida humana contemporânea a vivência de dissabores e aborrecimentos".

Na hipótese em análise, não se tem dúvida de que o erro das recorridas em vender a unidade habitacional em duplicidade acarretou graves dissabores ao recorrente.

Entretanto, na linha do que decidido pelas instâncias ordinárias, não é possível vislumbrar a ocorrência de dano moral, apto a ensejar a indenização pretendida, porquanto não houve demonstração de que o fato tenha extrapolado o mero aborrecimento decorrente do inadimplemento contratual, atingindo de forma significativa algum direito da personalidade do comprador (bem extrapatrimonial).

Como visto, as recorridas assumiram o erro cometido, devolveram imediatamente todos os valores desembolsados ao recorrente e ofereceram-lhe outra unidade habitacional similar, no mesmo edifício, não havendo que se falar, portanto, em "frustração do sonho da casa própria", como alegado nas razões recursais.

Na verdade, o erro na venda em duplicidade do imóvel, no caso concreto, não se tratou de ato ilícito, mas, sim, de inadimplemento contratual, o qual enseja a rescisão do negócio com o respectivo retorno das partes ao *status quo*, como, de fato, ocorreu.

Por essas razões, não havendo qualquer excepcionalidade no caso que demonstre a ocorrência de dano moral indenizável, nada há a ser reformado no acórdão recorrido.

Diante dos fundamentos declinados, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial apontada.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.





## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios em 2% sobre o valor anteriormente fixado, ficando a verba honorária estabelecida em 13% sobre o valor atualizado da causa, observando-se eventual deferimento da gratuidade de justiça.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2018/0109858-0      PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.745.429 / SP

Número Origem: 10038248520168260002

EM MESA

JULGADO: 18/09/2018

### Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RICARDO JOSE FIRMINO  
ADVOGADOS : RONALDO DOMINGOS DA SILVA - SP177410  
                  : TANIA APARECIDA RIBEIRO E OUTRO(S) - SP173823  
RECORRIDO : LESATTIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
RECORRIDO : RM REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADOS : GABRIEL ELIAS MUNIZ PEREIRA - SP253523  
                  : FABIANA DOS SANTOS RIBEIRO E OUTRO(S) - SP325688

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

### CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.