



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1695843 - SP (2020/0098897-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : RIWENDA - CONSTRUÇOES E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO RICARDO FERREIRA - SP198445
TIAGO FELIX PRADO - SP263539
AGRAVADO : PAULO MAURICIO DA CRUZ
ADVOGADO : ANDERSON LUIZ RAMOS - SP208611

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA SUPERIOR A DOIS ANOS. DANOS MORAIS. INDENIZAÇÃO. CABIMENTO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO OCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. *"Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o atraso expressivo na entrega de imóvel pode configurar danos morais indenizáveis"* (AgInt no AREsp 1408309/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 1/7/2019).
2. *"Cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Precedentes"* (AgInt no REsp 1.866.097/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 1/7/2020).
3. O recurso especial é inviável quando o tribunal de origem decide em consonância com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/05/2022 a 30/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 30 de maio de 2022.

MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.695.843 - SP (2020/0098897-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por RIWENDA CONSTRUÇÕES E NEGÓCIOS IMÓBILIÁRIOS LTDA. contra decisão de fls. 320-323, e-STJ, proferida pela Presidência do STJ, que negou provimento ao seu agravo por entender pela ausência de similitude fática entre o acórdão recorrido e o acórdão paradigma, capaz de viabilizar o recurso interposto unicamente com base em divergência jurisprudencial.

Nas razões do presente recurso, o recorrente rebate esse fundamento, sustentando que *"o objeto central do Recurso Especial interposto pela Agravante, refere-se a posicionamento jurisprudencial já consolidado nesta Corte, diante do entendimento de que o dano moral não será presumido, em caso de atraso na entrega de unidade imobiliária, sendo certo que este só será configurado em circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos promitentes compradores"* (fl. 539, e-STJ).

Sem contraminuta.

É o relatório.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O presente recurso não merece prosperar.

Ressalto inicialmente que *"Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida"* (Súmula 83/STJ).

Na espécie, o Tribunal de origem destacou que em regra não cabe indenização por danos morais em razão do mero atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de compra e venda, mas que, no caso concreto, o recorrido ficou privado do imóvel por quase três anos, ensejando assim a reparação pelos transtornos que sofreu. Confira-se o trecho do acórdão recorrido:

In casu, o dano moral sofrido restou configurado pelos transtornos acarretados pela data de entrega prometida e não cumprida pela ré, inviabilizando a utilização do imóvel residencial durante considerável período de tempo (mais de 02 anos e 11 meses) e expondo o autor a situações de incerteza e risco, capazes de causar angústia e intranquilidade psicológica e de espírito em qualquer pessoa.

Assim, *"Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o atraso expressivo na entrega de imóvel pode configurar danos morais indenizáveis"* (AgInt no AREsp 1408309/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 1/7/2019).

Ademais, esta Corte tem entendido pelo *"Cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Precedentes"* (AgInt no REsp 1.866.097/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 1/7/2020).

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO INTERNO. FALHA GEOLÓGICA NO TERRENO. RISCO INERENTE À ATIVIDADE. DANO MORAL. ATRASO EXPRESSIVO SUPERIOR A DOIS ANOS. EXISTÊNCIA

DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O fortuito interno, fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da realização do serviço ou da fabricação do produto, como é o caso da alegada existência de falha geológica no terreno adquirido para a construção do empreendimento, não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque relaciona-se com a atividade e aos riscos da atividade. 2. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial. 3. Na hipótese, o atraso de mais de dois anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.

4. Os juros moratórios, nos casos de responsabilidade contratual, fluem a partir da data de citação. Precedentes.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 941.250/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 29/3/2019 - grifou-se).

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO PARA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. JULGAMENTO "EXTRA PETITA". NÃO OCORRÊNCIA.

[...] 4. Existência de julgados no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o atraso da promitente vendedora em entregar o imóvel no prazo contratual, injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais.

5. Por outro lado, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende cabível a indenização por danos morais, nos casos de atraso na entrega do imóvel, quando este ultrapassar o limite do mero dissabor.

6. Na hipótese dos autos, o Tribunal de Justiça reconheceu a existência de dano moral em razão de o atraso na entrega do imóvel ter perdurado por mais de dois anos.

[...] 9. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt nos EDcl no REsp 1764598/SP, Rel. Ministro PAULO DE

TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe 24/9/2020 - grifou-se).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. DANO MORAL CONFIGURADO. CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL, QUE ULTRAPASSA O MERO ABORRECIMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...] 2. O inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Precedentes.

3. Hipótese em que foi reconhecida pelo Tribunal de origem a existência de circunstância excepcional a ensejar a reparação por danos morais - fixados em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) -, tendo em vista que o atraso na entrega do imóvel foi de mais de dois anos, e somente ocorreu após decisão judicial liminar, extrapolando, assim, o mero aborrecimento resultante do descumprimento contratual.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1366092/ES, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 28/6/2019 - grifou-se).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. FALTA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS NO ACÓRDÃO RECORRIDO E PARADIGMA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. EXAGERO NÃO CONSTATADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...] 3. É entendimento desta Corte que, havendo descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, pode ser cabível a condenação em danos morais, de acordo com as peculiaridades do caso concreto. Precedentes.

4. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem concluiu que os danos morais estão configurados, tendo em vista o atraso de dois anos e oito meses na entrega do imóvel. A alteração das premissas firmadas no aresto recorrido exige o reexame de matéria fático-probatória dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

5. Somente é possível a revisão do montante da indenização nas hipóteses em que o quantum fixado for exorbitante ou irrisório, o que, no entanto, não ocorreu no caso em exame. Isso, porque o valor da indenização por danos morais, arbitrado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não é exorbitante nem desproporcional aos danos sofridos pelo agravado, conforme delineado nas instâncias ordinárias.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1367859/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 25/6/2019).

Destaco que o valor da indenização fixado em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) não destoa da razoabilidade nem da proporcionalidade, e a sua modificação em sede de recurso especial é providência que esbarra no óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial".

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.695.843 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0098897-0

Número de Origem:

1037903-16.2014.8.26.0114 10379031620148260114 20553626020178260000

Sessão Virtual de 24/05/2022 a 30/05/2022

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RIWENDA - CONSTRUÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : FLÁVIO RICARDO FERREIRA - SP198445

TIAGO FELIX PRADO - SP263539

AGRAVADO : PAULO MAURICIO DA CRUZ

ADVOGADO : ANDERSON LUIZ RAMOS - SP208611

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RIWENDA - CONSTRUÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : FLÁVIO RICARDO FERREIRA - SP198445

TIAGO FELIX PRADO - SP263539

AGRAVADO : PAULO MAURICIO DA CRUZ

ADVOGADO : ANDERSON LUIZ RAMOS - SP208611

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/05/2022 a 30/05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 31 de maio de 2022