

Superior Tribunal de Justiça

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1284545 - RJ
(2018/0097307-0)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : CONDE DE BRAGANCA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA
ADVOGADOS : MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D
FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO E
OUTRO(S) - RJ152465
NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220
AGRAVADO : JOSE MAURICIO TEIXEIRA DE ALMEIDA
AGRAVADO : SIMONNE OLIVEIRA LOFRANO DE ALMEIDA
ADVOGADOS : EDIMA FABRO SELANO - RJ069002
ANDRÉ FABRO SELANO - RJ130738

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDO. PRECEDENTES. LONGO PERÍODO DE ESPERA PELO BEM. DANO MORAL CARACTERIZADO. AGRADO 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, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 25 de novembro de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Paulo de Tarso Sanseverino
Relator

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.284.545 - RJ
(2018/0097307-0)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : CONDE DE BRAGANCA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA
ADVOGADOS : MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D
FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO E OUTRO(S)
- RJ152465
NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220
AGRAVADO : JOSE MAURICIO TEIXEIRA DE ALMEIDA
AGRAVADO : SIMONNE OLIVEIRA LOFRANO DE ALMEIDA
ADVOGADOS : EDIMA FABRO SELANO - RJ069002
ANDRÉ FABRO SELANO - RJ130738

RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Trata-se de agravo interno interposto por CONDE DE BRAGANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA contra decisão assim ementada (e-STJ, fl. 619):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VALOR INDENIZATÓRIO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDO. VALOR BASEADO NA MÉDIAS DOS ALUGUÉIS PAGOS NO PERÍODO DE MORA. PRECEDENTES. TERMO FINAL DE ENTREGA. REEXAME. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO ARTIGO TIDO POR VERGASTADO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA, DESDE LOGO, NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Nas razões do presente recurso, a parte agravante sustenta, em síntese, que *"trata-se de uma ação em que os agravados formularam pedido genérico de lucros cessantes, sem, no entanto, nem demonstrar nenhuma perda efetiva*

durante o lapso temporal em que aguardaram pela entrega da unidade" (e-STJ fl. 637). Ademais, afirmam que, "se os agravados pretendiam residir no imóvel, obviamente lhes é defeso pleitear um valor de aluguel que, teoricamente, receberiam com uma possível locação do bem, já que não era esse o objetivo, não podendo tal hipótese ser presumida para fins de concessão de verba reparatória a título de lucros cessantes" (e-STJ, fl. 638).

"Outro ponto, é que não há que se falar em revolvimento da matéria dos autos é que demonstraram cabalmente as ora agravantes em seu recurso que houve clara violação ao art. 944 do Código Civil, não havendo qualquer reexame de fato ou prova, tendo em vista que tem sido o entendimento recente deste Col. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o mero inadimplemento de contrato de compra e venda de unidade em empreendimento imobiliário, relativo ao atraso na entrega, não é apto a acarretar danos morais" (e-STJ, fl. 638).

Por fim, sustenta que "além de ter restado comprovado cabalmente o dissídio jurisprudencial, também restou demonstrado a patente a violação ao art. 944 do Código Civil, na medida em se reconhece a existência de dano moral indenizável em hipótese fática onde tal dano não ocorreu, atribuindo uma extensão a um dano que sequer ocorreu, acarretando o enriquecimento ilícito dos agravados" (e-STJ, fl. 640).

Impugnação às fls. 646/658.

É o breve relatório.

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.284.545 - RJ
(2018/0097307-0)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : CONDE DE BRAGANCA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA
ADVOGADOS : MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D
FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO E OUTRO(S)
- RJ152465
NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220
AGRAVADO : JOSE MAURICIO TEIXEIRA DE ALMEIDA
AGRAVADO : SIMONNE OLIVEIRA LOFRANO DE ALMEIDA
ADVOGADOS : EDIMA FABRO SELANO - RJ069002
ANDRÉ FABRO SELANO - RJ130738

EMENTA

*AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL.
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES.
PRESUMIDO. PRECEDENTES. LONGO PERÍODO DE ESPERA
PELO BEM. DANO MORAL CARACTERIZADO.
AGRAVO DESPROVIDO.*

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes Colegas, o agravo interno não merece provimento.

Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Quanto aos lucros cessantes, como bem esposado na decisão agravada, é de se observar que o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que *"descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação"* (EResp 1341138/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, DJe 22/05/2018).

Inclusive a referida matéria foi recentemente consolidada no julgamento do Representativo da controvérsia n. 1.729.593/SP, da relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, em acórdão assim ementado:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em

construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019)

Quanto ao dano moral, cabe destacar que, em que pese o atual entendimento desta Corte Superior, o qual preconiza que o mero descumprimento contratual não gera abalo moral indenizável, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NÃO GERA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS.

1. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.

2. Nos termos do entendimento firmado por este Superior

Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis (REsp 1642314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 737.158/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 22/08/2017) - g.n.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A jurisprudência do STJ tem entendido que, muito embora o simples atraso na entrega do imóvel não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual, ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Na hipótese em questão, a Corte local, após analisar o contrato entabulado entre as partes e as provas constantes nos autos, concluiu que, além do atraso excessivo e injustificado na entrega do bem, outras peculiaridades fáticas do caso concreto foram capazes de provocar danos morais aos consumidores. A revisão de tal entendimento demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1647276/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 29/08/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CUMULAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES COM CLÁUSULA PENAL. MATÉRIA SUBMETIDA À SISTEMÁTICA DOS RECURSOS REPETITIVOS. SOBRESTAMENTO DO FEITO. REGRAMENTO DIRIGIDO ÀS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. DANO MORAL VERIFICADO NO CASO CONCRETO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. "A afetação de determinado recurso ao rito dos repetitivos, nos termos do art. 543-C do CPC, não implica a suspensão ou o

sobrestamento das demais ações já em curso no Superior Tribunal de Justiça, mas, apenas, as em trâmite nas instâncias ordinárias" (AgRg na Rcl 27.689/MG, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/11/2015, DJe de 16/11/2015).

2. No que tange ao dano moral, 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.

3. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem concluiu que os danos morais estão configurados, tendo em vista o atraso de mais de um ano na entrega do imóvel que se destinava à moradia da família do agravado. 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.

4. Agravo interno a que se nega provimento- g.n.

(AgInt no AREsp 1078489/SE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 29/08/2017) - g.n.

No caso em tela, extrai-se do acórdão recorrido a seguinte fundamentação (e-STJ, fls. 409/410):

Verifica-se que as partes firmaram instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, no valor total de R\$ 204.868,70 (fls. 25 e seguintes), com entrega prevista para 30 de junho de 2012, nos termos do item J (fl. 28) e da cláusula nº 8 (fl. 34), com possibilidade de prorrogação desse prazo por até 180 (cento e oitenta) dias.

Em relação a tal acréscimo, cabível destacar que, segundo precedentes desta Corte Estadual, trata-se de cláusula contratual desprovida de qualquer abusividade.

[...]

Assim, considerando-se válida tal disposição, conclui-se que as Rés poderiam entregar o imóvel até dezembro de 2012.

Inobstante tal previsão, o empreendimento não foi entregue, fato admitido pelas Demandadas.

Às fls. 220/231, consta a cópia do contrato de financiamento bancário celebrado pelos Autores e pelo Banco HSBC, no qual é possível verificar que foi assinado em 09/11/2013.

Nesse cenário, é possível concluir que o atraso na entrega do apartamento foi de, pelo menos, onze meses.

Nessa esteira, mostra-se patente que a pretensão da ora recorrente quanto à exclusão dos danos morais não merece prosperar, uma vez que as circunstâncias do caso concreto, sobretudo que a finalidade do imóvel era para moradia (não para investimento) e que houve um atraso de 11 (meses), após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias pactuado pelas partes como de tolerância, ensejam a condenação ao pagamento da referida indenização, encontrando-se o v. acórdão de acordo com o atual entendimento desta Corte Superior.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/1973. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA". LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AO ÓBICE DA SÚMULA 284/STF. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO. EMPREENDIMENTO DESTINADO A FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA. JULGADOS DESTA CORTE. REVISÃO DO VALOR ARBITRADO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ.

1. Controvérsia acerca das consequências do atraso na entrega de um imóvel financiado pelo programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

2. Ausência de impugnação ao óbice da Súmula 284/STF, aplicado no capítulo relativo aos lucros cessantes, o que inviabiliza o conhecimento da insurgência quanto a esse ponto.

3. Cabimento de indenização por danos morais em virtude do atraso de mais de doze meses, após o período de tolerância, na entrega de imóvel destinado a famílias de baixa renda. Julgados desta Corte Superior sobre cabimento de indenização por danos morais na hipótese de longo período de atraso.

4. Inviabilidade de se revisar o valor arbitrado a título de indenização por danos morais (R\$ 8.000,00), por não se tratar de arbitramento em valor exorbitante. Óbice da Súmula 7/STJ.

5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

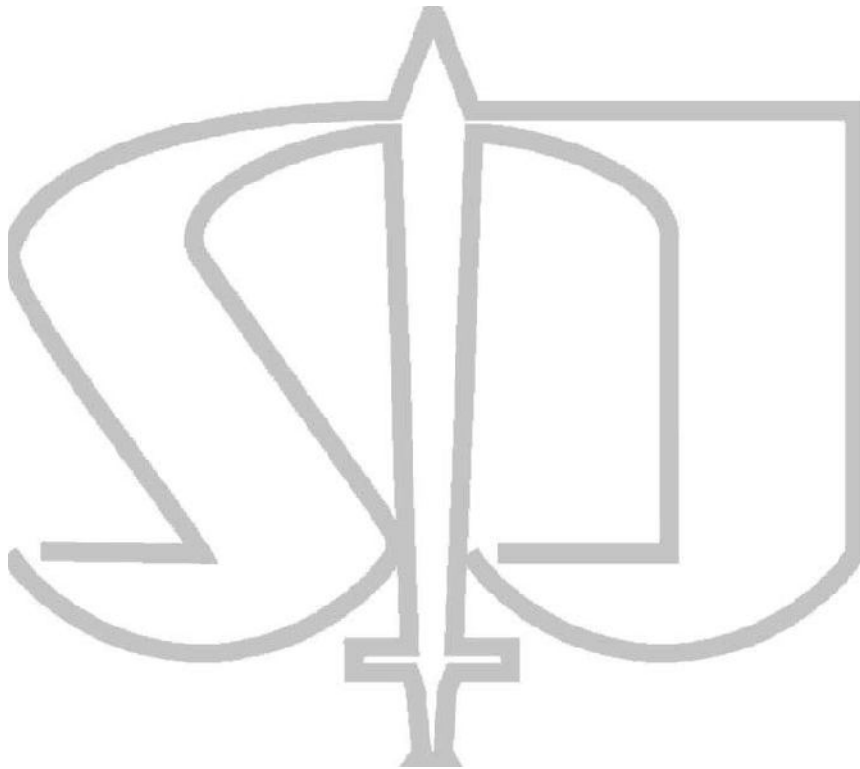
(AgInt no REsp 1639991/RO, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/04/2019, DJe 03/05/2019)

Nesse passo, advirta-se que a oposição de incidentes processuais infundados dará ensejo à aplicação de multa por conduta processual indevida.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

Superior Tribunal de Justiça

É o voto.





SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.284.545 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2018/0097307-0

Número de Origem:

201824501558 02504743220138190001

Sessão Virtual de 19/11/2019 a 25/11/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDE DE BRAGANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA

ADVOGADOS : MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D

FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO E OUTRO(S) - RJ152465

NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220

AGRAVADO : JOSE MAURICIO TEIXEIRA DE ALMEIDA

AGRAVADO : SIMONNE OLIVEIRA LOFRANO DE ALMEIDA

ADVOGADOS : EDIMA FABRO SELANO - RJ069002

ANDRÉ FABRO SELANO - RJ130738

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CORRETAGEM

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDE DE BRAGANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA

ADVOGADOS : MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D

FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO E OUTRO(S) - RJ152465

NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220

AGRAVADO : JOSE MAURICIO TEIXEIRA DE ALMEIDA

AGRAVADO : SIMONNE OLIVEIRA LOFRANO DE ALMEIDA

ADVOGADOS : EDIMA FABRO SELANO - RJ069002

ANDRÉ FABRO SELANO - RJ130738

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 25 de novembro de 2019