



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1781471 - RJ (2018/0306742-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : SPE1 GLOBAL COLINA RESIDENCES EMPREENDIMENTO S.A
ADVOGADOS : RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO - RJ134854
PAULO ARTUR ERLICH VARELLA - RJ173334
AGRAVADO : LEONARDO MARQUES DE FARIAS - ESPÓLIO
REPR. POR : DANDARA ALVES DE LIMA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : MARCELO JORGE CALDERARO DA SILVA TRAVASSOS -
RJ078944

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA AO TEMPO DO AJUIZAMENTO DA DEMANDA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO QUE NÃO SE APLICA AO CASO. DANO MORAL CONFIGURADO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Conforme consignado no acórdão, ao tempo do ajuizamento da demanda, a parte autora não estava inadimplente, quem se encontrava em atraso contratual era apenas a parte ré. Com efeito, no momento da propositura da ação, marco temporal de fixação do pedido e da causa de pedir para efeito de estabilização da demanda, não havia mora da parte autora, não havendo falar, portanto, em exceção do contrato não cumprido, a fim de afastar a indenização por danos morais a que fora condenada.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

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

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 23 de novembro de 2020.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1781471 - RJ (2018/0306742-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : SPE1 GLOBAL COLINA RESIDENCES EMPREENDIMENTO S.A
ADVOGADOS : RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO - RJ134854
PAULO ARTUR ERLICH VARELLA - RJ173334
AGRAVADO : LEONARDO MARQUES DE FARIAS - ESPÓLIO
REPR. POR : DANDARA ALVES DE LIMA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : MARCELO JORGE CALDERARO DA SILVA TRAVASSOS -
RJ078944

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA AO TEMPO DO AJUIZAMENTO DA DEMANDA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO QUE NÃO SE APLICA AO CASO. DANO MORAL CONFIGURADO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Conforme consignado no acórdão, ao tempo do ajuizamento da demanda, a parte autora não estava inadimplente, quem se encontrava em atraso contratual era apenas a parte ré. Com efeito, no momento da propositura da ação, marco temporal de fixação do pedido e da causa de pedir para efeito de estabilização da demanda, não havia mora da parte autora, não havendo falar, portanto, em exceção do contrato não cumprido, a fim de afastar a indenização por danos morais a que fora condenada.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

1. Cuida-se de agravo interno interposto por SPE1 GLOBAL COLINA RESIDENCES EMPREENDIMENTO S.A., sob a vigência do Novo Código de Processo Civil, contra decisão deste relator, que negou provimento ao recurso especial, com base na incidência das Súmulas 7 e 83, do STJ.

Inconformada, a parte ora agravante, em apertada síntese, pleiteia o

afastamento dos danos morais, aduzindo que "após o falecimento de seu esposo, a 1ª Agravada não tinha condições de quitar sozinha o imóvel, estando ou não a obrigação de entrega do bem em atraso, e que o inadimplemento seria inevitável" (fls. 538-555).

Contrarrazões ao agravo interno às fls. 557-571.

É o relatório.

VOTO

2. O agravo interno não merece acolhida.

Ao analisar a demanda, a Corte de origem reconheceu a ocorrência de dano moral em virtude do atraso na entrega do imóvel, com a seguinte fundamentação (fls. 404-410):

Note-se que a alegação de que o imóvel não teria sido entregue em virtude de suposto inadimplemento dos autores, que não teriam logrado êxito em obter o financiamento imobiliário em virtude do falecimento do segundo autor (LEONARDO) não serve como justificativa para o atraso na entrega do imóvel.

Com efeito, a eventual existência de saldo devedor dos autores não configura causa determinante para o atraso nas obras, sendo certo que **os autores comprovam, através do demonstrativo de pagamentos expedido pela ré de fls.44 dos autos (index 000043), que encontravam-se em dia com os pagamentos na data prevista para a entrega do imóvel, qual seja, o final do mês de AGOSTO/2011.**

Como é cediço, não pode um dos contratantes opor exceção de descumprimento do contrato quando não houver cumprido com sua obrigação pactuada, nos termos do artigo 476 do Código Civil, in verbis:[...]

Assim, não pode a ré alegar que não teria efetivado a entrega do imóvel em questão em virtude do inadimplemento da parte autora quanto ao saldo devedor, tendo em vista que na data pactuada como termo final para entrega do imóvel, qual seja, FEVEREIRO/2012, as obras não estavam concluídas, o que veio ocorrer somente em JANEIRO/2014.

Cumpre destacar, ainda, que a presente ação foi ajuizada em 11/12/2013 (index 000002), quando a autora, conforme já destacado acima, encontrava-se em dia com suas obrigações (index 000043), e a ré, por outro lado, já encontrava-se em mora com a entrega do bem, visto que havia expirado o prazo de tolerância, previsto na cláusula vinte e seis do contrato, há mais de um ano.

Assim, resta caracterizado o inadimplemento da ré.

[...]

Afirma a parte autora que, se o imóvel tivesse sido entregue ao final do mês de AGOSTO/2011, o segundo autor (LEONARDO) teria obtido o financiamento do saldo devedor, porém, como isso não ocorreu, e tendo o segundo autor (LEONARDO), promitente comprador, falecido após este prazo contratual, deveria a ré responder pelos valores referentes ao saldo devedor.

Contudo, conforme já destacado, o prazo final para a entrega do imóvel seria o final do mês de FEVEREIRO/2012, em observância à cláusula de tolerância prevista no contrato, razão por que deve ser reconhecido que a ré não encontrava-se em mora na data de falecimento do segundo autor (LEONARDO), ocorrido em JANEIRO/2012, não podendo, assim, ser

imputada à ré qualquer responsabilidade neste sentido durante este período. Além disso, a própria parte autora afirma em seu pedido (fls.10 dos autos, item “e” – index 000003), que diante da renda insuficiente da segunda autora (DANDARA), e do falecimento do segundo autor (LEONARDO), a parte autora não seria capaz de obter o financiamento almejado.

Nesse passo, verifica-se dos autos que a não obtenção do financiamento imobiliário não ocorreu em virtude de qualquer conduta da ré, mas sim, em virtude da insuficiência financeira da parte autora, razão por que a pretensão da parte autora neste sentido deve ser rejeitada.

Com efeito, a autora, ciente do fato de não possuir renda para quitar o saldo devedor, seja à vista ou através de um financiamento imobiliário, poderia ter pleiteado na presente demanda a rescisão do contrato com a restituição dos valores pagos, o que talvez ainda possa ser feito em demanda futura, porém, afigura-se claramente descabida a pretensão de compelir a ré ao pagamento do saldo devedor.

Em relação ao pedido de condenação da ré na obrigação de fazer de concluir as obras do imóvel em questão, verifica-se que houve a perda superveniente do objeto deste durante o curso da demanda pois as obras do imóvel em questão foram concluídas neste interregno.

Quanto ao pedido da autora de condenação da ré a entregar-lhe o imóvel, este também não pode ser acolhido, pois, conforme já destacado, a parte autora não logrou êxito em quitar o saldo devedor, não podendo a ré ser compelida a entregar o imóvel sem o pagamento do débito pendente, conforme preceitua o artigo 476 do Código Civil, acima transcrito.

Quanto a condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes, igualmente não assiste razão à parte autora, devendo esta ser afastada.

[...]

Dessa forma, o saldo devedor da parte autora deve ser congelado, quanto aos juros de mora, a partir de MARÇO/2012, até a data de averbação do “habite-se”.

No que concerne aos danos morais, é cediço que a reparação moral é devida quando é atingida a dignidade pessoal.

Não há como negar que a situação apresentada, em que as economias da parte autora foram destinadas à aquisição do imóvel, não configure abalo emocional passível de reparação.

Além disso, conforme já destacado, a presente ação foi ajuizada em 11/12/2013 (index 000002), quando a autora encontrava-se em dia com suas obrigações (index 000043), e a ré, por outro lado, já encontrava-se em mora com a entrega do bem, visto que havia expirado o prazo de tolerância previsto na cláusula vinte e seis do contrato há mais de um ano, e as obras do imóvel ainda não haviam sido concluídas.

Portanto, plenamente cabível a condenação da parte ré ao pagamento da referida indenização.

[...]

Atentando para a reprovabilidade da conduta ilícita e a gravidade do dano por ela produzido, tenho que a indenização por danos morais deve ser fixada no valor R\$10.000,00 (dez mil reais), que se afigura proporcional e razoável ao dano sofrido pela parte autora, bem como porque tal valor encontra-se em consonância com o entendimento dessa Colenda Câmara em casos semelhantes, conforme se verifica dos seguintes precedentes:

Conforme assentado no acórdão, restou devidamente comprovado nos autos que, ao tempo do ajuizamento da demanda, a parte autora não estava inadimplente, quem se encontrava em atraso contratual era apenas a parte ré.

Com efeito, no momento da propositura da ação, marco temporal de fixação do pedido e da causa de pedir para efeito de estabilização da demanda, não havia

mora da parte autora, não havendo falar, portanto, em exceção do contrato não cumprido, a fim de afastar a indenização por danos morais a que fora condenada.

Além disso, a decisão acima está em conformidade com o entendimento desta Corte Superior de que, sendo descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, pode ser cabível a condenação em danos morais, a exemplo dos seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação.

2. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 1110797/SE, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 28/11/2017, DJe 04/12/2017)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que o mero inadimplemento contratual não basta para ensejar dano moral indenizável. Precedentes.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1684875/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 30/10/2017)

Aplicável, portanto, a Súmula 83 do STJ.

2.1 Ademais, a alteração da premissa firmada pela instância ordinária de que o atraso na entrega do imóvel não ultrapassou o mero dissabor, exige o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável na sede estreita do recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

"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. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para

concluir pela existência de danos morais, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame dos fatos que informaram a causa, vedado em recurso especial.

3. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice, para possibilitar a revisão. Na hipótese em exame, o valor estabelecido pelo Tribunal de origem não se mostra excessivo, a justificar a reavaliação, na instância especial, da verba indenizatória fixada.

4. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt no REsp 1692126/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 19/12/2017)

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.781.471 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2018/0306742-9

Número de Origem:

201825107144 04245624920138190001 4245624920138190001

Sessão Virtual de 17/11/2020 a 23/11/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE1 GLOBAL COLINA RESIDENCES EMPREENDIMENTO S.A

ADVOGADOS : RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO - RJ134854

PAULO ARTUR ERLICH VARELLA - RJ173334

RECORRIDO : LEONARDO MARQUES DE FARIAS - ESPÓLIO

REPR. POR : DANDARA ALVES DE LIMA - INVENTARIANTE

ADVOGADO : MARCELO JORGE CALDERARO DA SILVA TRAVASSOS - RJ078944

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE1 GLOBAL COLINA RESIDENCES EMPREENDIMENTO S.A

ADVOGADOS : RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO - RJ134854

PAULO ARTUR ERLICH VARELLA - RJ173334

AGRAVADO : LEONARDO MARQUES DE FARIAS - ESPÓLIO

REPR. POR : DANDARA ALVES DE LIMA - INVENTARIANTE

ADVOGADO : MARCELO JORGE CALDERARO DA SILVA TRAVASSOS - RJ078944

TERMO

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

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 23 de novembro de 2020