



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.776.051 - SE (2018/0280706-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : VANILE VELAMES DOS SANTOS
ADVOGADOS : AGAMENON ALVES FREIRE JUNIOR E OUTRO(S) - SE006027
EDMILSON GONÇALVES FERREIRA - SE006004
PEDRO JULIO ROCHADEL MOREIRA ARAGAO DANTAS -
SE007185
VIRGINIA HORA FEITOSA - SE008454
VIVIEN FELIX PINHEIRO SILVA - SE006053
AGRAVADO : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : MARCELO SAMPAIO DE FIGUEIREDO E OUTRO(S) - SE000517B
FELIPE PANTA CARDOSO E OUTRO(S) - SE007116
INTERES. : NORCON ROSSI EMPREENDIMENTOS S/A
ADVOGADO : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - SE000484A
INTERES. : SPE CONDOMÍNIO VILA VERDE LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. SIMPLES INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A demora na entrega do imóvel, em regra, constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de indenizar. Danos morais afastados.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 28 de março de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.776.051 - SE (2018/0280706-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : VANILE VELAMES DOS SANTOS
ADVOGADOS : AGAMENON ALVES FREIRE JUNIOR E OUTRO(S) - SE006027
EDMILSON GONÇALVES FERREIRA - SE006004
PEDRO JULIO ROCHADEL MOREIRA ARAGAO DANTAS - SE007185
VIRGINIA HORA FEITOSA - SE008454
VIVIEN FELIX PINHEIRO SILVA - SE006053
AGRAVADO : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : MARCELO SAMPAIO DE FIGUEIREDO E OUTRO(S) - SE000517B
FELIPE PANTA CARDOSO E OUTRO(S) - SE007116
INTERES. : NORCON ROSSI EMPREENDIMENTOS S/A
ADVOGADO : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - SE000484A
INTERES. : SPE CONDOMÍNIO VILA VERDE LTDA

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno interposto por VANILE VELAMES DOS SANTOS contra a decisão de fls. 682/685, que deu provimento ao recurso especial para afastar a indenização fixada a título de danos morais, nos termos da seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL, NO CASO CONCRETO, NÃO CONFIGURADO. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

Nas razões recursais (fls. 693/704), a agravante alega, em síntese, que, para afastar a condenação aos danos morais, foi necessário o exame do contexto fático-probatório dos autos, procedimento inviável em recurso especial devido à incidência da Súmula n. 7/STJ.

Sustenta, ainda, que o Tribunal de origem tratou de situação específica a ensejar o arbitramento do dano moral. E continua:

Através da documentação acostada aos autos, percebe-se que a Agravante sofreu danos irreparáveis, em decorrência do atraso da entrega da unidade imobiliária em questão, visto que ficou por quase dois anos sem receber tão sonhado bem, o qual serviria para sua moradia.

[...].

Ao contrário do quanto afirmado pelo Recorrido, o dano moral arbitrado nos presentes autos, não se trata a mero descumprimento contratual. O aludido dano resta consubstanciado na frustração sofrida pela Recorrente, que assinou um contrato, e cumpriu, em dia, o seu dever de pagar, confiando



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que a obra seria entregue na data contratada, bem como cumprido as demais obrigações assumidas pela Empresa Recorrente.

Verdade é que a empresa Recorrente criou diversos embaraços para entregar a unidade da Recorrida, descumprindo de maneira demasiada e injustificada o prazo de entrega do imóvel EM MAIS DE DOIS ANOS, causando enormes e irreparáveis prejuízos a Recorrida, que foram corretamente reconhecida pela Instâncias inferiores.

Requer o conhecimento e o provimento do presente agravo interno.

Impugnação juntada às fls. 707/709.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.776.051 - SE (2018/0280706-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : VANILE VELAMES DOS SANTOS
ADVOGADOS : AGAMENON ALVES FREIRE JUNIOR E OUTRO(S) - SE006027
EDMILSON GONÇALVES FERREIRA - SE006004
PEDRO JULIO ROCHADEL MOREIRA ARAGAO DANTAS -
SE007185
VIRGINIA HORA FEITOSA - SE008454
VIVIEN FELIX PINHEIRO SILVA - SE006053
AGRAVADO : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : MARCELO SAMPAIO DE FIGUEIREDO E OUTRO(S) - SE000517B
FELIPE PANTA CARDOSO E OUTRO(S) - SE007116
INTERES. : NORCON ROSSI EMPREENDIMENTOS S/A
ADVOGADO : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - SE000484A
INTERES. : SPE CONDOMÍNIO VILA VERDE LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. SIMPLES INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A demora na entrega do imóvel, em regra, constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de indenizar. Danos morais afastados.
2. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A irresignação não merece prosperar.

Ao contrário do que afirmado pela ora agravante, não foi necessário o reexame do contexto fático-probatório para a conclusão de que, no caso concreto, não são devidos danos morais.

Na hipótese dos autos, o Tribunal local fundamentou a existência de dano moral unicamente no atraso na entrega do imóvel. Explicitou que

As apelantes insurgem-se, ainda, contra a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, argumentando que o atraso na entrega do imóvel não enseja o dever de indenizar.

Quanto ao citado ponto, tem-se que esta Corte de Justiça uniformizou seu entendimento a respeito do dano moral decorrente do atraso de entrega de imóvel nos autos do Incidente de Uniformização nº 201300125531, tal como se verifica da redação da Súmula nº 12 deste TJSE, verbis:

Súmula de nº 12 do TJSE. É devido o dano moral quando houver atraso na entrega de imóvel superior ao prazo de tolerância previsto no contrato, salvo prova de caso fortuito e força maior, ainda que haja cláusula contratual prevendo a multa moratória, devendo a casuística ser verificada na sua quantificação; quanto aos lucros cessantes devem ser comprovados em cada caso.

Segundo restou decidido, é devido dano moral na hipótese de atraso na entrega de imóvel superior ao prazo de tolerância previsto no contrato, somente podendo ser afastado quando comprovada hipótese de caso fortuito ou força maior, o que não ocorreu nestes autos.

Não há, pois, como afastar a condenação das acionadas ao pagamento da indenização respectiva, razão pela qual passo a analisar o pleito subsidiário de redução do *quantum* indenizatório.

Ao apreciar os embargos de declaração, o Tribunal estadual ainda frisou que:

Ora, basta uma análise mais atenta do Acórdão fustigado para se perceber que toda a matéria apresentada nos autos foi exaustivamente apreciada.

Com efeito, no julgado, foi aplicada a Súmula nº 12 do TJSE, que assevera ser devida a indenização por danos morais no caso de atraso na entrega de imóvel superior ao prazo de tolerância previsto no contrato, salvo prova de caso fortuito ou força maior. Nesse caso, o dano moral é presumido, não havendo que se falar em comprovação. Por outro lado, não se constatou a presença das excludentes de responsabilidade acima mencionadas (caso fortuito e força maior).

Com efeito, a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça é de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que, em regra, a demora na entrega do imóvel constitui mero inadimplemento contratual, o que, por si só, não gera o dever de indenizar. E, conforme já salientado na decisão ora agravada, é necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

E, depreende-se do acórdão estadual, não ter sido evidenciada situação excepcional capaz de superar o mero inadimplemento contratual. A fixação do dano moral está justificada apenas no atraso da entrega do imóvel, sem traçar qualquer nota adicional de que tal demora pudesse, para além dos danos materiais, ensejar a violação de direito da personalidade a ponto de causar grave sofrimento ou angústia.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. RECURSO PROVIDO.

1. É entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça 'que o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis' (REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe de 22/3/2017).

2. Tendo em vista que, no presente caso, a fundamentação do dano moral teve como justificativa somente a frustração da expectativa da parte autora, que se privou do uso do imóvel pelo tempo de aproximadamente oito meses de atraso na entrega, sem tecer fundamentação adicional a justificar a angústia ou abalo psicológico de modo a configurar dano moral, é mister o provimento do recurso no ponto. Precedentes.

3. *Agravo interno a que se dá provimento, para reconsiderar a decisão agravada, dando parcial provimento ao recurso especial para excluir o dano moral*" (AgInt no REsp 1.715.252/RO, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 7/6/2018, DJe 15/6/2018).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRÉ-QUESTIONAMENTO FICTO. OMISSÃO. AUSÊNCIA. DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

2. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. *Agravo interno no recurso especial desprovido*" (AgInt no REsp 1.719.311/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/5/2018, DJe 28/5/2018).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. OBRA. ENTREGA. ATRASO. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO. EXCEPCIONALIDADE DO CASO. SÚMULA Nº7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais.

3. A análise da alegada excepcionalidade do caso não dispensa o reexame das circunstâncias fáticas dos autos. Aplicação da Súmula nº 7/STJ.

4. *Agravo interno não provido*" (AgInt no REsp 1.684.398/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/3/2018, DJe 2/4/2018).

Assim, ausentes circunstâncias específicas que permitam aferir a violação de algum direito da personalidade da agravante, tendo o Tribunal de origem apenas superestimado o atraso na entrega do imóvel, o pedido de compensação por danos morais realmente mereceu ser afastado.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0280706-4

AgInt no
REsp 1.776.051 / SE

Números Origem: 00098718820178250001 201711100327 201800806147 98718820178250001

PAUTA: 28/03/2019

JULGADO: 28/03/2019

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : MARCELO SAMPAIO DE FIGUEIREDO E OUTRO(S) - SE000517B
FELIPE PANTA CARDOSO E OUTRO(S) - SE007116
RECORRIDO : VANILE VELAMES DOS SANTOS
ADVOGADOS : AGAMENON ALVES FREIRE JUNIOR E OUTRO(S) - SE006027
EDMILSON GONÇALVES FERREIRA - SE006004
PEDRO JULIO ROCHADEL MOREIRA ARAGAO DANTAS - SE007185
VIRGINIA HORA FEITOSA - SE008454
VIVIEN FELIX PINHEIRO SILVA - SE006053
INTERES. : NORCON ROSSI EMPREENDIMENTOS S/A
ADVOGADO : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - SE000484A
INTERES. : SPE CONDOMÍNIO VILA VERDE LTDA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VANILE VELAMES DOS SANTOS
ADVOGADOS : AGAMENON ALVES FREIRE JUNIOR E OUTRO(S) - SE006027
EDMILSON GONÇALVES FERREIRA - SE006004
PEDRO JULIO ROCHADEL MOREIRA ARAGAO DANTAS - SE007185
VIRGINIA HORA FEITOSA - SE008454
VIVIEN FELIX PINHEIRO SILVA - SE006053
AGRAVADO : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : MARCELO SAMPAIO DE FIGUEIREDO E OUTRO(S) - SE000517B
FELIPE PANTA CARDOSO E OUTRO(S) - SE007116
INTERES. : NORCON ROSSI EMPREENDIMENTOS S/A
ADVOGADO : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - SE000484A
INTERES. : SPE CONDOMÍNIO VILA VERDE LTDA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.