



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.419.022 - SP (2018/0337957-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE : INTEGRADA ASSESSORIA E CONSULTORIA EM INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS LTDA - ME
ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
AGRAVADO : PAULO ROBERTO GOMES DA SILVA
ADVOGADO : BRUNO LARANGEIRA GOMES - SP347977

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. LUCROS CESSANTES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. DANO MORAL. SÚMULA N. 284/STF. VALOR DA INDENIZAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. ALÍNEA "C". AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. "Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos" (REsp 1.582.318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/9/2017, DJe 21/9/2017).

2. "Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador" (AgInt no AREsp 1.021.640/AM, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 25/6/2019, DJe 1º/7/2019).

3. A falta de indicação do dispositivo legal violado impede o conhecimento do recurso especial. Incidência da Súmula n. 284 do STF.

4. 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 da Súmula n. 7/STJ para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal de origem não se mostra excessivo, a justificar a reavaliação, em recurso especial, da verba indenizatória fixada.

5. A incidência das Súmulas n. 284/STF e 7/STJ obsta o conhecimento do recurso especial interposto pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência desta Corte.

6. Agravo interno a que se dá parcial provimento, a fim de considerar válida a cláusula de tolerância prevista no contrato.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, deu parcial provimento ao agravo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

interno, para dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi (Presidente), Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília-DF, 06 de outubro de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.419.022 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0337957-1

Número de Origem:
10018453820158260127

Sessão Virtual de 20/08/2019 a 26/08/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

AGRAVANTE : INTEGRADA ASSESSORIA E CONSULTORIA EM INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS
LTDA - ME

ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081

AGRAVADO : PAULO ROBERTO GOMES DA SILVA

ADVOGADO : BRUNO LARANGEIRA GOMES - SP347977

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

AGRAVANTE : INTEGRADA ASSESSORIA E CONSULTORIA EM INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS
LTDA - ME

ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081

AGRAVADO : PAULO ROBERTO GOMES DA SILVA

ADVOGADO : BRUNO LARANGEIRA GOMES - SP347977

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta por indicação do Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 27 de Agosto de 2019



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.419.022 - SP (2018/0337957-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE : INTEGRADA ASSESSORIA E CONSULTORIA EM INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS LTDA - ME
ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
AGRAVADO : PAULO ROBERTO GOMES DA SILVA
ADVOGADO : BRUNO LARANGEIRA GOMES - SP347977

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 546/552) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, as agravantes rebatem os fundamentos da decisão monocrática alegando que a presente causa não enseja interpretação do contrato nem reexame do acervo fático-probatório.

Reiteram os argumentos do recurso especial alegando que a cláusula de tolerância no atraso da obra, de 180 dias, não é abusiva e é compatível com os termos da Súmula n. 164 do TJSP.

Reforçam a incidência do art. 4º da Lei de Introdução ao Código Civil, asseverando que, à falta de previsão proibitiva expressa acerca da cláusula de tolerância, "o juiz deve decidir a causa de acordo com os 'costumes' do lugar" (e-STJ fl. 549).

Entendem que não foram comprovados os lucros cessantes conferidos ao agravado, retomando o pedido de readequação do julgado para que seja afastada a condenação por danos materiais.

Insurgem-se contra a aplicação da Súmula n. 284/STF, afirmando que apontaram o art. 944 do CC/2002 para amparar a desproporção entre a gravidade do dano e a culpa. Aduzem que o valor arbitrado é abusivo, o que permitiria sua revisão por esta Corte.

Sustentam ter demonstrado que o inadimplemento contratual, por si só, não gera dano moral.

Rebatem a negativa de seguimento pela alínea "c", declarando que o quadro comparativo elaborado demonstra, de forma clara, a similaridade entre o acórdão recorrido e os indicados para comparação (e-STJ fl. 552).

Ao final, pedem a reconsideração da decisão monocrática ou sua apreciação pelo Colegiado.

Foram apresentadas as contrarrazões pelo recorrido (e-STJ fls. 555/561).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.419.022 - SP (2018/0337957-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE : INTEGRADA ASSESSORIA E CONSULTORIA EM INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS LTDA - ME
ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
AGRAVADO : PAULO ROBERTO GOMES DA SILVA
ADVOGADO : BRUNO LARANGEIRA GOMES - SP347977

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. LUCROS CESSANTES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. DANO MORAL. SÚMULA N. 284/STF. VALOR DA INDENIZAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. ALÍNEA "C". AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. "Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos" (REsp 1.582.318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/9/2017, DJe 21/9/2017).

2. "Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador" (AgInt no AREsp 1.021.640/AM, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 25/6/2019, DJe 1º/7/2019).

3. A falta de indicação do dispositivo legal violado impede o conhecimento do recurso especial. Incidência da Súmula n. 284 do STF.

4. 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 da Súmula n. 7/STJ para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal de origem não se mostra excessivo, a justificar a reavaliação, em recurso especial, da verba indenizatória fixada.

5. A incidência das Súmulas n. 284/STF e 7/STJ obsta o conhecimento do recurso especial interposto pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência desta Corte.

6. Agravo interno a que se dá parcial provimento, a fim de considerar válida a cláusula de tolerância prevista no contrato.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.419.022 - SP (2018/0337957-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE : INTEGRADA ASSESSORIA E CONSULTORIA EM INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS LTDA - ME
ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
AGRAVADO : PAULO ROBERTO GOMES DA SILVA
ADVOGADO : BRUNO LARANGEIRA GOMES - SP347977

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): Eis o teor da decisão agravada (e-STJ fls. 541/543):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) contra decisão que negou seguimento ao recurso especial por inexistência de violação de lei federal, incidência da Súmula n. 7 do STJ e ausência de comprovação do dissenso jurisprudencial (e-STJ fls. 437/439).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 333):

COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - ILEGITIMIDADE - Preliminar afastada - TERMO FINAL INADIMPLENTO - A expedição do "habite-se", quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora - Súmula 160 da Seção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça - CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS - A cláusula que prevê prorrogação automática do prazo para a entrega das obras coloca o promitente comprador em desvantagem exagerada, à luz do princípio da boa-fé, não deve ser considerada para indicar o termo inicial da mora do promitente vendedor - CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR - Inocorrência - LUCROS CESSANTES - Indenização devida, uma vez que houve a privação de uso do bem - Súmula 162 da Seção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça Valor do contrato como base de cálculo da indenização - DANO MORAL - A compra do imóvel gera expectativas, frustradas pelo atraso na entrega do imóvel - Dano moral configurado - Verba indenizatória mantida em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) - COMISSÃO DE CORRETAGEM E SATI - Prazo prescricional - Incidência da prescrição trienal - Na hipótese, a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e assessoria técnico-imobiliária está coberta pelo manto da prescrição trienal Extinção do processo, com resolução de mérito, nos moldes do artigo 487, inciso II, do Código de Processo Civil - RECURSO DO AUTOR PROVIDO, DAS RÉS PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 390/393).

No especial (e-STJ fls. 354/369), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, as recorrentes alegaram, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos arts. 104, 421 e 422 do CC/2002, sustentando, em síntese, a validade das disposições contratuais livremente pactuadas entre as partes.

Indicaram afronta aos arts. 373, I, do CPC/2015 e 402 do CC/2002, argumentando que a percepção de lucros cessantes demanda a demonstração de prejuízo, não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

podendo ser presumidos.

Apontaram ainda contrariedade ao art. 944 do CC/2002, argumentando a inexistência de danos morais e que o valor fixado seria exorbitante.

No agravo (e-STJ fls. 442/447), afirmam a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada pelo recorrido (e-STJ fls. 450/453).

É o relatório.

Decido.

No que se refere aos arts. 104, 421 e 422 do CC/2002, extraem-se as seguintes razões de decidir do aresto impugnado (e-STJ fls. 337/340):

Ademais, não se admite a aplicação automática da cláusula que prevê prazo de tolerância de 180 dias para conclusão das obras, impondo-se à construtora o ônus probatório acerca da ocorrência de caso fortuito ou força maior.

(...)

As requeridas alegam que circunstâncias extraordinárias atrasaram o cronograma das obras. Explanaram problemas decorrentes do crescimento imobiliário, em especial a escassez de materiais para construção e mão de obra qualificada.

No entanto, tais argumentos não justificam o atraso, uma vez que esses fatores devem ser levados em consideração no momento da fixação do prazo para entrega da unidade, ainda mais ao verificarmos que rés tem experiência de sobejo em seu ramo empresarial.

Assim, inaplicável a cláusula em questão, à míngua de efetiva prova de eventos imprevisíveis e incontornáveis, enquanto aqueles aludidos não passam de ocorrências perfeitamente previsíveis no negócio das apeladas.

Para alterar os fundamentos acima transcritos e reconhecer a incidência da disposição contratual que prevê a prorrogação do prazo para entrega da obra, seria imprescindível a reavaliação das cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, haja vista o teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Quanto aos arts. 373, I, do CPC/2015 e 402 do CC/2002, o Tribunal local consignou que (e-STJ fl. 341):

No que tange aos lucros cessantes, estes são presumíveis, na medida em que o autor esteve privado de usufruir do imóvel.

A conclusão do Tribunal *a quo* não destoa do entendimento firmado por esta Corte, no sentido de que havendo o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 301.607/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 6/9/2016, DJe 15/9/2016.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO MULTA. SÚMULA Nº 282/STF. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CULPA. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de matéria suscitada no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. Esta Corte Superior já firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

3. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca da culpa pelo atraso na entrega do imóvel demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 763.829/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/6/2016, DJe 1/8/2016.)

Por outro lado, a tese de inexistência de danos morais não guarda qualquer relação com o dispositivo legal tido por afrontado, o que impossibilita a compreensão da controvérsia arguida nos autos, ante a deficiência na fundamentação recursal. Incidente, portanto, a Súmula n. 284/STF.

Por fim, somente em hipóteses excepcionais, quando irrisória ou exorbitante a quantia arbitrada na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do óbice da Súmula n. 7/STJ, para possibilitar a revisão.

No caso, o valor – estabelecido pelo Tribunal *a quo* em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), decorrente do atraso de mais de dois anos para a entrega do imóvel – não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.

Com relação ao dissídio jurisprudencial, importa ressaltar que o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação dissonante e a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados, ônus dos quais a parte recorrente não se desincumbiu.

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 20%(vinte por cento) o valor atualizado dos honorários advocatícios arbitrados na origem em favor da parte recorrida, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Com relação à cláusula de tolerância, razão assiste às recorrentes.

O Tribunal de origem considerou-a inaplicável, uma vez que não foram comprovados "eventos imprevisíveis e incontornáveis" (e-STJ fl. 340), a justificar o atraso.

Entretanto, de acordo com a jurisprudência do STJ, é válida a fixação de um prazo de tolerância, que poderá ser usado pela construtora justamente para superar



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

eventuais imprevistos durante a obra. Considera-se que "[n]ão pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos [...] A cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis" (REsp 1.582.318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/9/2017, DJe 21/9/2017.)

No mesmo sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO.

(...)

3. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que, apesar de não considerar abusiva a cláusula de tolerância, deve-se respeitar o prazo máximo de 180 dias para fins de atraso da entrega da unidade habitacional, sob pena de responsabilização.

(...)

7. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp 1.737.415/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/9/2019, DJe 30/9/2019.)

Tal posicionamento foi ratificado pela Segunda Seção desta Corte, em recente julgamento, sob o rito dos recursos repetitivos, de relatoria do eminente Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, REsp n. 1.729.593/SP, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019, no qual se ressaltou que, nos prazos previstos para entrega da unidade imobiliária, deve ser acrescido tão somente "o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, já admitido pela jurisprudência desta Corte e agora incorporado ao nosso sistema jurídico – para os contratos futuros – pelo art. 43-A da Lei n. 13.786/2018 (que alterou a Lei n. 4.591/1964), dentro do qual a empresa poderá superar eventuais imprevistos relacionados a fortuitos internos como falta de mão de obra, entraves burocráticos ou fatores climáticos".



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Portanto, válida a cláusula contratual que previu o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (e-STJ fl. 336).

No mais, verifica-se que, ainda que computado referido prazo, segundo as informações contidas no acórdão recorrido – previsão contratual de conclusão da obra em 31/8/2012, expedição do "habite-se" em 28/8/2014 e entrega efetiva das chaves em 31/10/2014 –, ocorreu atraso na entrega do imóvel, o qual, de acordo com o aresto impugnado, não foi justificado e deve, portanto, ser indenizado.

Nesse ponto, quanto aos lucros cessantes, a Corte de origem decidiu nos termos da jurisprudência desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja seu pagamento. Confirmam-se, ainda:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. LUCROS CESSANTES. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.021.640/AM, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 25/6/2019, DJe 1º/7/2019.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. LUCROS CESSANTES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS, E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão em relação a não ocorrência de caso fortuito ou força maior e a configuração do inadimplemento contratual decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

(....)

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.121.461/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/4/2018, DJe 2/5/2018.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. CONTAGEM



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DO PRAZO DE TOLERÂNCIA EM DIAS ÚTEIS. MATÉRIA NÃO PREQUESTIONADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NÃO OPOSTOS. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. CABIMENTO DOS LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. CABIMENTO E REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DO CONJUNTO PROBATÓRIO DOS AUTOS. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

(...)

3. No que tange à discussão do cabimento dos lucros cessantes, verifica-se que o acórdão recorrido adotou solução em conformidade com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que "a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes" (AgInt no AREsp 1.049.708/RJ, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/05/2017, DJe 26/05/2017). Incidência, no ponto, da Súmula 83/STJ.

(...)

6. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 1.132.651/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/11/2017, DJe 23/11/2017.)

Dessa forma, correta a aplicação da Súmula n. 83/STJ.

Quanto ao dano moral, inafastável a incidência da Súmula n. 284/STF, uma vez que não foram apontados dispositivos legais que amparassem a tese de seu descabimento.

O art. 944 do CC/2002 dispõe que "[a] indenização mede-se pela extensão do dano". Referido dispositivo é apto a amparar o argumento de que o valor arbitrado é excessivo, mas não a tese de que o simples inadimplemento contratual não é capaz de gerar abalo moral.

Ademais, tendo o Tribunal de origem concluído que no caso concreto o atraso "acabou por gerar insegurança e desequilíbrio psíquico ao adquirente, ao longo de mais de dois anos esperando por receber o imóvel pelo qual pagou" (e-STJ fls. 343/344), decidir de modo contrário implicaria revolvimento de fatos e provas, o que é incabível no especial.

Com relação ao montante fixado a título de indenização, é de rigor a aplicação da Súmula n. 7/STJ, porque a quantia arbitrada (R\$ 30.000,00 – trinta mil reais) não se mostra excessiva, a ponto de ensejar o afastamento da referida súmula e permitir sua revisão por esta Corte.

Por fim, quanto ao dissídio jurisprudencial, os óbices indicados – Súmulas n. 284/STF e 7/STJ – impedem o conhecimento do recurso interposto também com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional.

Diante do exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao agravo interno para PROVER EM PARTE o recurso especial, a fim de considerar válida a cláusula de tolerância prevista no contrato firmado entre as partes.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Mantida a verba de sucumbência fixada na origem, sem a majoração prevista na decisão monocrática (e-STJ fls. 541/543).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0337957-1 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.419.022 /
SP

Número Origem: 10018453820158260127

PAUTA: 06/10/2020

JULGADO: 06/10/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PAULO EDUARDO BUENO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE : INTEGRADA ASSESSORIA E CONSULTORIA EM INTERMEDIACAO DE
NEGOCIOS LTDA - ME
ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
AGRAVADO : PAULO ROBERTO GOMES DA SILVA
ADVOGADO : BRUNO LARANGEIRA GOMES - SP347977

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Material

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE : INTEGRADA ASSESSORIA E CONSULTORIA EM INTERMEDIACAO DE
NEGOCIOS LTDA - ME
ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
AGRAVADO : PAULO ROBERTO GOMES DA SILVA
ADVOGADO : BRUNO LARANGEIRA GOMES - SP347977

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, deu parcial provimento ao agravo interno, para dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi (Presidente), Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.