



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.725.507 - SP (2018/0037994-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : FAZENDA ROSEIRA ZETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS  
CPE S.A  
**ADVOGADOS** : PEDRO BRAGA EICHENBERG - RS078049  
TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785  
**AGRAVADO** : DIEGO RITER  
**ADVOGADOS** : RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA E OUTRO(S) - SP197933  
THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP019798

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO AFASTADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. MERO ABORRECIMENTO. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, examinando as circunstâncias da causa, consignou que o atraso de 18 (dezoito) meses, após o término do prazo de tolerância previsto no contrato para a entrega do imóvel aos adquirentes, decorreu de fatos previsíveis e inerentes à atividade empresarial, afastando a ocorrência de força maior. A modificação desse entendimento, a fim de afastar a responsabilidade da promitente vendedora, demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial (Súmula 7/STJ).

2. 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 comprador. Precedentes.

3. Nos termos da jurisprudência do STJ, o simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis.

4. Agravo interno parcialmente provido, para afastar a condenação por danos morais.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, dar parcial provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 27 de agosto de 2019 (Data do Julgamento)

**MINISTRO RAUL ARAÚJO**

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.725.507 - SP (2018/0037994-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : FAZENDA ROSEIRA ZETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS  
CPE S.A  
**ADVOGADOS** : PEDRO BRAGA EICHENBERG - RS078049  
TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785  
**AGRAVADO** : DIEGO RITER  
**ADVOGADOS** : RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA E OUTRO(S) - SP197933  
THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP019798

### RELATÓRIO

#### O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por FAZENDA ROSEIRA ZETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CPE S/A contra decisão de fls. 433/439 que negou provimento ao recurso especial, sob os seguintes fundamentos: (a) incidência do óbice da Súmula 7/STJ na análise da ocorrência de força maior, a fim de afastar a responsabilidade da parte recorrente pelo atraso na entrega do imóvel; (b) incidência da Sumula 83/STJ na matéria relativa ao cabimento dos lucros cessantes; e (c) impossibilidade de alteração do *quantum* arbitrado a título de danos morais, porque não se mostra excessivo ou desproporcional ao caso dos autos.

Nas razões do agravo interno, a parte agravante sustenta que: 1) não há a tentativa de reexame de questões fáticas, uma vez que a ausência de responsabilidade em razão da ocorrência de força maior é questão jurídica; 2) a condenação ao pagamento de danos morais deve ser afastada porque não houve inadimplemento contratual por parte da recorrente nem houve comprovação dos danos alegados; 3) os danos morais devem ser fixados com base nos parâmetros de equidade e razoabilidade; e 4) os lucros cessantes não podem ser presumidos, devendo ser cabalmente comprovados.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou a reforma pelo colegiado, para que se dê provimento ao recurso especial.

Apresentada impugnação do agravo interno às fls. 455/461.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.725.507 - SP (2018/0037994-3)

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : FAZENDA ROSEIRA ZETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS  
CPE S.A  
**ADVOGADOS** : PEDRO BRAGA EICHENBERG - RS078049  
TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785  
**AGRAVADO** : DIEGO RITER  
**ADVOGADOS** : RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA E OUTRO(S) - SP197933  
THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP019798

### VOTO

#### O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

O Tribunal de origem consignou expressamente que houve atraso de 18 (dezoito) meses na entrega do imóvel, afastando a ocorrência de caso fortuito e reconhecendo a responsabilidade da recorrente, porquanto as justificativas apresentadas são previsíveis e inerentes à atividade desenvolvida pela parte recorrente, nos seguintes termos:

*"De início, verifica-se que é incontroverso o atraso na entrega do imóvel, que deveria ocorrer até janeiro de 2011 (fls. 48) e, com o prazo de tolerância, até julho de 2011, sendo que a conclusão da obra ocorreu somente em 21 de janeiro de 2013, conforme o "Certificado de Conclusão de Obra" (acostado à fl. 178), isto é, dezoito meses do término do prazo de tolerância estipulado pelas apelantes. Portanto, presente o dever de indenizar.*

*Esclareça-se que "aquecimento inesperado e o imprevisível da atividade da construção civil", justificativa exarada pela ré, não isenta, de qualquer forma, a ré da responsabilidade de entregar o imóvel na data estipulada no contrato.*

*Não se pode cogitar que sociedades empresárias que atuam no ramo de construção não prevejam os riscos da atividade. Tais ocorrências são previsíveis e inerentes à atividade que desempenham as rés, não podendo, assim, ser utilizadas como justificativas válidas para o atraso na conclusão da obra. Trata-se de matéria já inclusive sumulada por este Tribunal de Justiça de São Paulo (Súmula 161 TJ/SP).*

*Ressalte-se, aliás, que o prazo de tolerância é válido. Está previsto de forma clara no contrato e é razoável diante de tal relativa incerteza na atividade de construção (Súmula 164 TJ/SP). Aliás, existe justamente para amparar situações como a encontrada, para que a ré lide com eventuais problemas no processo construtivo, mas até o limite previsto. Portanto, caracterizada está a responsabilidade de indenizar." (fls. 321/322, g.n.)*

Nesse contexto, para se chegar a conclusão diversa acerca do atraso na obra e da



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não ocorrência de caso fortuito, a fim de se afastar a responsabilidade da recorrente e, consequentemente, o dever de indenizar os danos causados, seria necessário proceder ao reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência incompatível com a via estreita do recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 do STJ. A propósito:

*"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NECESSIDADE DE ESCLARECIMENTO. CONCLUSÃO ALCANÇADA MANTIDA. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS, SEM EFEITOS MODIFICATIVOS.*

**1. Considerando que o Tribunal a quo concluiu estar caracterizado o nexo de causalidade, bem como o dano extrapatrimonial sofrido pelos consumidores, afastando as alegações de ocorrência de caso fortuito e mero inadimplemento contratual, já que o atraso na conclusão das obras e a demora na entrega do imóvel decorreram de fatos inerentes às atividades das embargantes, não se mostra possível, na via do recurso especial, alterar o referido entendimento em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ.**

**2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido 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. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, sem efeitos modificativos."**

(EDcl no AgRg no AREsp 695.135/RJ, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/03/2017, DJe 27/03/2017, g.n.)

No que tange aos lucros cessantes, não há como se afastar a incidência do óbice da Súmula 83/STJ na questão, uma vez que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do vendedor, situação na qual o prejuízo do comprador é presumido e prescinde de efetiva comprovação. A propósito:

*"AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO NÃO PROVIDO.*

**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. Os juros de mora incidem desde a citação nos casos de responsabilidade contratual.**

**3. Agravo interno a que se nega provimento."**

(AgInt no REsp 1.719.574/SP, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**,



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

QUARTA TURMA, julgado em 30/8/2018, DJe de 11/9/2018, g.n.)

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. DANOS MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. CONFIGURAÇÃO. PREJUÍZO PRESUMIDO. MULTA CONTRATUAL. PREVISÃO. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/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. A orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, no caso de lucros cessantes, é firme no sentido de que, comprovado o atraso na entrega das chaves do imóvel, é devida indenização, independentemente de comprovação do prejuízo do comprador.*

*3. Rever o entendimento do tribunal de origem, que reconheceu a previsão de multa contratual no acordo firmado pelas partes, esbarraria nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.*

*4. Agravo interno não provido."*

(AgInt no REsp 1.710.441/SP, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/5/2018, DJe de 28/5/2018, g.n.)

Assiste razão à agravante, no entanto, no que diz respeito à ausência de comprovação da excepcionalidade dos aborrecimentos decorrentes do atraso na entrega da obra, consoante se extrai do acórdão recorrido, o Tribunal de origem imputou à parte agravante o pagamento de indenização por danos morais somente com base no descumprimento da cláusula contratual relativa ao prazo de entrega do empreendimento, consignando que, por se tratar de um contrato incomum no sentido valorativo-emocional, o atraso na entrega do bem ultrapassa o mero aborrecimento, o que, de fato, não autoriza, por si só, a condenação por danos morais. A propósito, transcrevo o seguinte trecho do voto condutor do mencionado julgamento, *in verbis*:

*"No que tange aos danos morais, a condenação da ré é de rigor.*

*Isso porque, a compra de imóvel residencial não é, no sentido valorativo-emocional, um contrato comum. Trata-se de contrato no qual as famílias utilizam dispendiosos recursos, na maior parte das vezes levantados durante anos de esforço e planejamento, para atingir o chamado "sonho da casa própria".*

*A compra de imóvel residencial, neste contexto, toma proporções superiores às transações negociais em geral. A expectativa, o planejamento, a escolha, tudo ganha contornos que extrapolam o simples cálculo racional e permeiam o âmbito moral.*

*Desse modo, o atraso na entrega do imóvel ultrapassa o "mero aborrecimento" para atingir o âmago do bem-estar (tanto subjetivo quanto objetivo) do autor.*

*No que toca ao quantum indenizatório, fica mantido o dano moral ora*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*quantificado em R\$ 14.080,83 reais fixado na sentença." (fls. 455/456, g.n.)*

Sobre a questão, a jurisprudência do STJ entende que o atraso na entrega do imóvel não enseja, por si só, danos morais, devendo ser demonstradas circunstâncias excepcionais que importem significativa e anormal violação ao direito da personalidade dos promitentes-compradores. Nesse sentido:

**"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. OFENSA NÃO CARACTERIZADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS.**

**1. Não ofende o princípio da colegialidade a decisão monocrática proferida em atenção à Súmula 568 do STJ.**

**2. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel não enseja por si só o dever de indenizar danos de ordem moral.**

**3. Agravo interno a que se nega provimento."**

(AgInt no AREsp 1.209.488/MS, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 7/8/2018, DJe de 16/8/2018, g.n.)

**"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO.**

**1. O dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promissários compradores. Precedentes do STJ.**

**2. Agravo interno não provido."**

(AgInt no REsp 1.720.138/SE, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/4/2018, DJe de 4/5/2018, g.n.)

Nesse contexto, tendo em vista que a fundamentação do acórdão teve como justificativa somente a frustração da expectativa do agravado com relação ao recebimento do imóvel, sem tecer fundamentação adicional a justificar a angústia ou abalo psicológico de modo a configurar dano moral, é mister o provimento do recurso especial, no ponto, para afastar os danos morais.

Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao presente agravo interno, para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de excluir a condenação por danos morais.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0037994-3      **AgInt no**  
**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.725.507 / SP**

Número Origem: 30051032520138260084

PAUTA: 27/08/2019

JULGADO: 27/08/2019

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FAZENDA ROSEIRA ZETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CPE S.A  
ADVOGADOS : PEDRO BRAGA EICHENBERG - RS078049  
TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785  
RECORRIDO : DIEGO RITER  
ADVOGADOS : RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA E OUTRO(S) - SP197933  
THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP019798

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

#### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : FAZENDA ROSEIRA ZETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CPE S.A  
ADVOGADOS : PEDRO BRAGA EICHENBERG - RS078049  
TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785  
AGRAVADO : DIEGO RITER  
ADVOGADOS : RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA E OUTRO(S) - SP197933  
THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP019798

#### **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, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.