

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1725543 - SP (2018/0038946-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MARA REGINA HERRERA MELO
ADVOGADOS : BEATRIZ QUINTANA NOVAES - SP192051
MATEUS PARENTE MARTINS - SP436507
AGRAVADO : GOLDFARB BUTANTA CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA -
SP178268A
JAIME SHEJONG JU E OUTRO(S) - SP324153

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO DESPROVIDO.

1. 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.

2. 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 significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores. Precedentes

3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 28 de setembro de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo
Relator

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.725.543 - SP (2018/0038946-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MARA REGINA HERRERA MELO
ADVOGADOS : BEATRIZ QUINTANA NOVAES - SP192051
MATEUS PARENTE MARTINS - SP436507
AGRAVADO : GOLDFARB BUTANTA CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A
JAIME SHEJONG JU E OUTRO(S) - SP324153

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno, interposto por **MARA REGINA HERRERA MELO**, contra decisão monocrática de fls. 547-553, integrada pela decisão de fls. 579-582, que deu parcial provimento ao recurso especial, interposto pela ora agravada, para afastar a sua condenação ao pagamento de indenização a título de dano moral.

Em suas razões recursais, a agravante sustenta que os *danos morais requeridos inicialmente não se tratam apenas acerca da demora na entrega das chaves, mas também pela manifesta ausência de boa-fé da Embargada, ora Agravada de cobrar valores a mais da Agravante.*

Aduz, ainda, que *a agravada cometeu diversos atos ilícitos, isso porque passou a cobrar valores que somente deveriam serem pagos pela Agravante após a entrega dos imóveis, e ainda reteve a entrega das chaves, condicionando sua entrega somente após os pagamentos que conforme acordado entre às partes e demonstrado na vasta documentação que contem a exordial, deveriam ser realizados tão somente após o imóvel.*

Por fim, alega que *a entrega das chaves que estava prevista ocorreu em outubro de 2006, somente ocorreu quase 2 anos após aos 20.05.2008, por força da r. decisão que deferiu a liminar pleiteada pela Agravante, e não por conta de atraso das obras, mas por pura dissidia e má-fé da Agravada.*

Devidamente intimada, a agravada não apresentou impugnação.

É o relatório.

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.725.543 - SP (2018/0038946-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MARA REGINA HERRERA MELO
ADVOGADOS : BEATRIZ QUINTANA NOVAES - SP192051
MATEUS PARENTE MARTINS - SP436507
AGRAVADO : GOLDFARB BUTANTA CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A
JAIME SHEJONG JU E OUTRO(S) - SP324153

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO DESPROVIDO.

1. 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.

2. 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 significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores. Precedentes

3. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.725.543 - SP (2018/0038946-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MARA REGINA HERRERA MELO
ADVOGADOS : BEATRIZ QUINTANA NOVAES - SP192051
MATEUS PARENTE MARTINS - SP436507
AGRAVADO : GOLDFARB BUTANTA CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A
JAIME SHEJONG JU E OUTRO(S) - SP324153

VOTO

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

Os argumentos trazidos pela recorrente se mostram insuficientes para infirmar a decisão agravada, a qual deve ser confirmada por seus próprios fundamentos.

Como asseverado no *decisum* impugnado, o Tribunal de origem, ao reformar a sentença, condenando a construtora ao pagamento da indenização por danos morais, consignou:

Se é certo que a mera inexecução contratual não é suficiente para configurar danos morais, é certo também que, neste caso específico, o descumprimento contratual por parte da ré frustrou, por meses, expectativa e planejamento, ocasionando à autora angústia que ultrapassa o 'mero aborrecimento'.

Vale destacar que 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, 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) daquele que pretende adquirir um bem. (fl. 405).

No ponto, verifica-se que o acórdão objurgado não apontou por quais razões, no caso concreto, o atraso acarretou danos morais, fundamentando-se em alegação de o dano moral na hipótese ser *in re ipsa*.

Segundo a **atual orientação jurisprudencial** desta Corte, "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

Superior Tribunal de Justiça

acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial" (AgInt no REsp 1.719.311/SP, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA**, julgado em 22/05/2018, DJe de 28/05/2018)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o dano moral. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.014.633/RS, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA**, julgado em 23/4/2019, DJe 25/4/2019)

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.

(AgInt no REsp 1.776.051/SE, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA**, julgado em 28/3/2019, DJe 8/4/2019)

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

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 demora na entrega do imóvel, em regra, constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de indenizar.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.715.842/RO, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA**, julgado em 19/11/2018, DJe 21/11/2018)

Nesse contexto, verifica-se que o acórdão estadual, realmente, encontra-se em dissonância com a orientação jurisprudencial desta Corte Superior. Desse modo, é imperiosa a reforma do acórdão recorrido, na espécie, como muito bem fundamentado na decisão ora objurgada.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

Superior Tribunal de Justiça

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.725.543 / SP

Número Registro: 2018/0038946-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

01125904320078260011 1125904320078260011 5831120071125903 0112590432007 112590432007

Sessão Virtual de 22/09/2020 a 28/09/2020

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GOLDFARB BUTANTA CONSTRUCOES LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907

GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A

JAIME SHEJONG JU E OUTRO(S) - SP324153

RECORRIDO : MARA REGINA HERRERA MELO

ADVOGADOS : BEATRIZ QUINTANA NOVAES - SP192051

MATEUS PARENTE MARTINS - SP436507

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARA REGINA HERRERA MELO

ADVOGADOS : BEATRIZ QUINTANA NOVAES - SP192051

MATEUS PARENTE MARTINS - SP436507

AGRAVADO : GOLDFARB BUTANTA CONSTRUCOES LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907

GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A

JAIME SHEJONG JU E OUTRO(S) - SP324153

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 Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 28 de setembro de 2020