



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.765.227 - SP (2018/0231616-2)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ANDREA DE OLIVEIRA MALTA FARIA
AGRAVANTE : MARCOS JOSE FARIA
ADVOGADOS : RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA - SP197933
THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP019798
AGRAVADO : HESA 5 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO E OUTRO(S) - SP105694
JESSICA COSTA VARA DOS SANTOS E OUTRO(S) - SP354970
TATIANE MACHADO DA SILVA - SP327203

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. INADMISSÃO DO RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE AFASTADA. RECONSIDERAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. SUFICIÊNCIA DAS PROVAS. ANÁLISE DA INDISPENSABILIDADE DAS PROVAS. SÚMULA 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA OCORRÊNCIA DE DANO MORAL. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL SUPOSTAMENTE VIOLADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial por intempestividade. Reconsideração.

2. O eg. Tribunal de origem concluiu pela prescindibilidade da realização de perícia, em razão da comprovação do fato pela prova documental existente nos autos, afastando o alegado cerceamento de defesa.

3. Rever o decidido pelo Tribunal de origem quanto à inexistência de atraso na entrega do imóvel esbarra no óbice das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, haja vista a necessidade de reexame de provas e cláusulas contratuais.

4. Consoante a remansosa jurisprudência desta Corte Superior, *"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,*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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).

5. Para a caracterização do alegado dissídio jurisprudencial, deve o recorrente mencionar as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, na forma dos art. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e art. 255, § 2º, do RISTJ.

6. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

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

Brasília, 30 de maio de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.765.227 - SP (2018/0231616-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ANDREA DE OLIVEIRA MALTA FARIA
AGRAVANTE : MARCOS JOSE FARIA
ADVOGADOS : RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA - SP197933
THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP019798
AGRAVADO : HESA 5 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO E OUTRO(S) - SP105694
JESSICA COSTA VARA DOS SANTOS E OUTRO(S) - SP354970
TATIANE MACHADO DA SILVA - SP327203

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno interposto por ANDREA DE OLIVEIRA MALTA FARIA e OUTRO contra decisão da Presidência desta Corte (fls. 1.398/1.399), que não conheceu do recurso em razão da extemporaneidade do apelo nobre.

Em suas razões, os agravantes alegam que o recurso especial foi interposto tempestivamente, uma vez que *"não ocorrera alteração do resultado do julgamento anterior, ao passo em que os embargos declaratórios opostos pela ora agravada, referiam-se precipuamente acerca dos honorários advocatícios, ou seja, não houve alteração alguma no que tange ao mérito casuístico, sendo assim, mostra-se integralmente cabível a aplicação da súmula 579 do STJ não sendo necessária a ratificação do recurso especial, não havendo motivos plausíveis para seu não conhecimento"* (e-STJ, fl. 1.413).

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.765.227 - SP (2018/0231616-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ANDREA DE OLIVEIRA MALTA FARIA
AGRAVANTE : MARCOS JOSE FARIA
ADVOGADOS : RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA - SP197933
THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP019798
AGRAVADO : HESA 5 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO E OUTRO(S) - SP105694
JESSICA COSTA VARA DOS SANTOS E OUTRO(S) - SP354970
TATIANE MACHADO DA SILVA - SP327203

VOTO

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

Assiste razão à parte agravante quanto à tempestividade.

Nos termos da jurisprudência deste Sodalício, é necessária a ratificação do Recurso Especial apresentado na pendência de embargos de declaração na hipótese em que há alteração do *decisum* impugnado, o que não ocorreu no caso em voga.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. APELAÇÃO INTERPOSTA APÓS O JULGAMENTO, MAS ANTES DA PUBLICAÇÃO DA SENTENÇA DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SENTENÇA DE EMBARGOS QUE NÃO ALTEROU A SENTENÇA ORIGINAL EM PONTO PERTINENTE ÀQUILO QUE É OBJETO DA APELAÇÃO. EXTEMPORANEIDADE RECONHECIDA PELO TRIBUNAL A QUO. EXTEMPORANEIDADE AFASTADA. AGRAVO INTERNO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.

1. Impõe-se a necessidade de ratificação do recurso especial interposto na pendência do julgamento dos embargos de declaração se, da sentença dos aclaratórios, resultar alteração da decisão originária naquilo que for objeto da apelação. Inteligência da Súmula 579/STJ ("Não é necessário ratificar o recurso especial interposto na pendência do julgamento dos embargos de declaração, quando inalterado o resultado anterior").

2. Agravo interno a que se dá provimento."

(AgInt no REsp 1.728.186/SP, Rel. **Ministro LÁZARO GUIMARÃES** - DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO -, QUARTA TURMA, julgado em 07/08/2018, DJe 15/08/2018)

Portanto, reconsidera-se a decisão agravada, ao tempo que se passa ao exame do recurso especial.

Trata-se de recurso especial interposto por MARCOS JOSÉ FARIA e OUTRA,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"Apelação. Responsabilidade civil contratual. Compra e venda. Atraso na entrega de imóvel. Cláusula de quitação no termo de entrega das chaves que não prevalece, em razão de sua natureza abusiva. Prazo de tolerância de 120 dias. Validade da cláusula de tolerância reconhecida. Súmula 164 do TJSP. Força maior não caracterizada. Entrega do bem com vícios construtivos que não impediram a habitabilidade e fruição do imóvel. Precedentes. Inadimplemento da parcela final do preço pelo consumidor. Pagamento efetuado após o decurso do prazo de entrega do imóvel. Hipótese que afasta a mora da construtora. Indenização por lucros cessantes, multa moratória e danos morais afastados. Despesas condominiais e IPTU. Dívida até a efetiva entrega das chaves que deve ser suportada pela ré. Vinculação à disponibilização do bem para efetivo uso. Obrigação propter rem. Pretensão de restituição do valor pago a título de SATI e comissão de corretagem. Prescrição trienal reconhecida (REsp. n. 1.551.956). Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido" (e-STJ, fl. 1.166)

Opostos embargos de declaração por HESA 5 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, foram acolhidos, cujo acórdão ficou assim ementado, *in verbis*:

Embargos de declaração. Contradição. Existência. Embargante vencedora em maior extensão. Atribuição das despesas e honorários aos embargados. Embargos de declaração acolhidos. (e-STJ, fl. 1.370)

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega violação aos artigos 156, § 1º, do Código de Processo Civil; 186, 480 e 927 do Código Civil, bem como divergência jurisprudencial. Sustenta, em síntese: a) cerceamento de defesa, ante o indeferimento de prova pericial; b) *"a mora das construtoras não cessam com a expedição do habite-se, mas sim com a entrega das chaves"* (e-STJ, fl. 1.213); c) *"ser integralmente possível a fixação de aluguéis em favor do promissário comprador, durante o tempo em que a promitente vendedora permaneceu em mora, como forma de reparação ante a privação de utilização do imóvel, independentemente de prova acerca da finalidade para a qual adquirido fora o bem, sendo o prejuízo sofrido presumível"* (e-STJ, fl. 1.217); d) cabimento de multa moratória no importe de 2% sobre o valor do contrato; e e) *"os danos morais na hipótese de entrega do imóvel comercial com vício construtivo, são in ipsa re, passando de longe de meros inadimplemento contratual, causando uma grave frustração aos adquirentes"* (e-STJ, fl. 1.236).

Contrarrazões apresentadas às fls. 1.375/1.388, e-STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Passo a decidir.

Inicialmente, rejeita-se a divergência pretoriana quanto à pretensão de lucros cessantes e multa moratória no importe de 2% sobre o valor do contrato. Isso, porque, como sabido, o dissenso pretoriano pressupõe a existência de similitude fático-jurídica entre os arestos em comparação, exigindo-se que as razões do apelo nobre apresentem argumentos hábeis a mostrar que o v. acórdão recorrido interpretou algum dispositivo de lei federal de forma diversa da exegese realizada por outro Tribunal de Segunda Instância, sob substrato fático semelhante.

Assim, ainda que o apelo nobre seja interposto pela mencionada alínea c, o recorrente deve indicar qual dispositivo de lei federal foi, no seu entender, indevidamente interpretado e, para tanto, deve fazer o cotejo analítico, mostrando a similitude fática dos acórdãos em comparação e demonstrando que o mesmo dispositivo de lei federal foi interpretado de forma antagônica.

No caso, a ausência de indicação de dispositivo legal objeto do dissenso pretoriano enseja o reconhecimento, nessa parte, de deficiência na fundamentação no recurso especial, atraindo a incidência, por analogia, da Súmula 284/STF, que assim dispõe: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."*

Nessa linha de intelecção, destacam-se os seguintes julgados:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO COM FULCRO NA ALÍNEA "C" DO ART. 105, III DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. FALTA DE PARTICULARIZAÇÃO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL VIOLADO. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284 DO STF. FUNDAMENTO INATACADO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283 DO STF. AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

2. A jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal determina que na interposição do recurso especial pela alínea 'c' do permissivo constitucional é preciso particularizar o dispositivo de lei federal violado para a análise da divergência jurisprudencial entre os acórdãos recorrido e paradigma. A falta deste pressuposto recursal enseja deficiência na fundamentação e inviabiliza do conhecimento do apelo nobre, ante a incidência, por analogia, da Súmula 284 do STF, in verbis: 'É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia'.

3. 'Sem a expressa indicação do dispositivo de lei federal nas razões do recurso especial, a admissão deste pela alínea 'c' do permissivo constitucional importará na aplicação, nesta Instância Especial, sem a necessária mitigação, dos princípios jura novit curia e da mihi factum



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dabo tibi ius, impondo aos em. Ministros deste Eg. Tribunal o ônus de, em primeiro lugar, de ofício, identificarem na petição recursal o dispositivo de lei federal acerca do qual supostamente houve divergência jurisprudencial' (...) 'A mitigação do mencionado pressuposto de admissibilidade do recurso especial iria de encontro aos princípios da ampla defesa e do contraditório, pois criaria para a parte recorrida dificuldades em apresentar suas contrarrazões, na medida em que não lhe seria possível identificar de forma clara, precisa e com a devida antecipação qual a tese insculpida no recurso especial' (AgRg no REsp 1346588/DF, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, CORTE ESPECIAL, julgado em 18/12/2013, DJe 17/03/2014).

(...)

5. Agravo interno não provido."

(AgInt nos EDcl no AREsp 925.438/SP, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 10/11/2016, DJe 23/11/2016 - grifou-se)

Avançando na análise do pleito, pela alínea *a* do permissivo constitucional, aduz a então recorrente, ora agravante, violação aos arts. 156, § 1º, do Código de Processo Civil; 186, 480 e 927 do Código Civil, sustentando cerceamento de defesa, ante o indeferimento de prova pericial; que foi comprovada a culpa da empresa recorrida pelo atraso na entrega do imóvel; bem como o cabimento de danos morais. Nessa parte, o apelo não merece provimento.

O Tribunal de origem afastou expressamente a ocorrência de cerceamento de defesa, consignando ser desnecessária a produção da prova pericial pleiteada, uma vez que era dispensável, pois seria inapta a infirmar a prova documental trazida aos autos. Leia-se, a propósito, o seguinte trecho do acórdão recorrido:

" Outrossim, a preliminar de nulidade por cerceamento de defesa não pode ser acolhida. O controle da produção da prova é pautado pelos critérios de admissibilidade, pertinência e relevância e a prova documental dos autos é suficiente para a solução da demanda.

Assim, porque inútil à solução da demanda, não há que se falar em cerceamento de defesa por não ter sido produzida a prova pericial pelos autores.

O fato do r. juízo de primeiro grau ter determinado que as partes especificassem as provas a serem produzidas não impede o julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, I do CPC, nem viola o direito de defesa, pois o juiz é o destinatário da prova, cabendo a ele aferir a necessidade de sua produção." (e-STJ, fl. 1.170)

Consoante a jurisprudência desta Corte Superior, não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide nas hipóteses em que o Tribunal de origem considera o feito devidamente instruído, reputando desnecessária a produção de provas adicionais para a decisão por



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

se tratar de matéria eminentemente de direito ou de fato já comprovado documentalmente, como é o caso dos autos, em que o magistrado entendeu que a prova testemunhal que a parte pretendia produzir não seria apta a comprovar o direito pleiteado, porque já havia prova documental suficiente nos autos para formar o seu convencimento. A propósito:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. PRESCRIÇÃO. TESE RECURSAL. INOVAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. SUFICIÊNCIA PROBATÓRIA.

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

2. As questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento.

3. Na hipótese, não subsiste a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, pois o tribunal de origem enfrentou as questões postas, não havendo no aresto recorrido omissão, contradição ou obscuridade.

4. Ao magistrado é permitido formar a sua convicção em qualquer elemento de prova disponível nos autos, bastando para tanto que indique na decisão os motivos que lhe formaram o convencimento, de forma que a intervenção desta Corte quanto a tal valoração encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

5. Não há cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide que, de forma fundamentada, revolve a causa sem a produção da prova requerida pela parte em virtude da suficiência dos documentos dos autos.

6. Agravo interno não provido."

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.173.801/SP, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 04/09/2018, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME. SÚMULA N. 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. TENTATIVA. PÓS-QUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. DANO MORAL. VALOR. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REEXAME. SÚMULA N. 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, obscuridades ou contradições, deve ser afastada a alegada ofensa ao artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973 (art. 1.022 do CPC/15).

2. Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide, devidamente fundamentado, sem a produção de prova considerada dispensável pelo juízo, uma vez que cabe ao magistrado dirigir a instrução e deferir a produção probatória que entender necessária à



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

formação do seu convencimento.

3. As questões que somente foram alegadas em embargos de declaração opostos ao acórdão de apelação cível traduzem tentativa de pós-questionamento, inadmissível. Incidência da Súmula n. 211 desta Corte.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, o reexame do valor fixado a título de danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que a verba indenizatória, consideradas as circunstâncias de fato da causa, já foi revisada em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade na decisão agravada.

5. A revisão dos critérios de equidade utilizados pelas instâncias de origem para a fixação dos honorários advocatícios é vedada no âmbito do recurso especial (Súmula 7/STJ), salvo na hipótese de valores irrisórios ou exorbitantes, o que não se verifica no caso presente.

6. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1.133.717/MG, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018, g.n.)

Ademais, a verificação da necessidade de produção de quaisquer provas, bem como a análise acerca da adequação do deferimento ou não de produção de provas enseja o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que encontra óbice no teor da Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ART. 535 DO CPC/1973. AUSÊNCIA DE OMISSÕES E CONTRADIÇÕES NO ACÓRDÃO ESTADUAL. LAUDO PERICIAL. PERÍCIA COMPLEMENTAR. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. É de ser afastada a existência de vícios no acórdão, tendo em vista que a matéria impugnada foi enfrentada de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal a quo entendeu pertinente à solução da controvérsia.

2. Os vícios a que se refere o artigo 535, I e II, do CPC/1973 são aqueles que recaem sobre ponto que deveria ter sido decidido e não o foi, e não sobre os argumentos utilizados pelas partes, sendo certo que não há falar em omissão simplesmente pelo fato de as alegações deduzidas não terem sido acolhidas pelo órgão julgador.

3. A jurisprudência do STJ entende que a verificação da necessidade da produção de quaisquer provas, é faculdade adstrita ao magistrado, de acordo com o princípio do livre convencimento do julgador, e que a análise acerca do deferimento ou não de produção de provas enseja o revolvimento do conteúdo fático-probatório dos autos. Incidência da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 1.125.060/RN, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 24/04/2018, g.n.)

Na hipótese, o Tribunal local, a partir da análise das provas constantes dos autos, concluiu que não há que se falar em mora da fornecedora. A título elucidativo, vejamos os seguintes excertos do v. acórdão vergastado:

"Com a expedição do habite-se em agosto de 2012, a municipalidade afirmou a plena condição de uso do edifício (fs. 715). Após, foi concedido o financiamento e as chaves do imóvel foram entregues em dezembro do mesmo ano, tendo os autores concordado com as condições de entrega da unidade comercial (fs. 654).

Apesar da ocorrência de vícios construtivos nas áreas comuns do edifício, como corredores, hall e escadas, estes não foram suficientes para impedir que os autores adentrassem na unidade, que se encontrava em perfeitas condições.

Corroborando com esse fato, extrai-se a certificação do Corpo de Bombeiros, em abril de 2012, afirmando que o edifício possuía as medidas de segurança contra incêndio previstas em regulamento (fs. 837). O presente empreendimento já foi tema diversas vezes tratado em julgados anteriores, todos reconhecendo a possibilidade de perfeita fruição do imóvel, apesar dos defeitos já sanados (...)

No entanto, ressalvado meu entendimento pessoal, adiro à posição adotada unanimidade por esta Câmara no sentido de que na hipótese de ausência de quitação integral do preço do imóvel fica afastada a mora da construtora.

Assim sendo, ainda que o prazo para entrega do imóvel tenha se expirado em agosto de 2012, observando-se o prazo de prorrogação de 120 dias, o fato é que o consumidor somente efetuou o pagamento do saldo final do preço em novembro de 2012 (fs. 712 e 745). Nessas condições, considerando que as chaves do imóvel foram disponibilizadas ao consumidor em dezembro de 2012, não há que se falar em mora da fornecedora." (e-STJ, fls. 1.176/1.177)

A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, tal como colocada a questão nas razões recursais, no sentido de que ficou comprovada a culpa da empresa recorrida pelo atraso na entrega do imóvel, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, bem como das cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial, conforme os óbices previstos nas Súmulas 5 e 7/STJ. Precedente:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. PREVISÃO CONTRATUAL. OBSCURIDADE. ERRO MATERIAL. INEXISTÊNCIA. RESPONSABILIDADE. DISCUSSÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ENUNCIADOS 5 E 7 DAS SÚMULAS DO STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, obscuridades ou contradições, devem ser afastadas as alegadas ofensas ao artigo 1022 do Código de Processo Civil de 2015.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar conteúdo contratual (Súmula 5/STJ), bem como matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 1.348.076/SC, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 09/04/2019, DJe 12/04/2019)

Se não fosse o bastante, no que diz respeito à indenização por danos morais, tem-se que a iterativa jurisprudência desta Corte Superior é no sentido 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" (AgInt no REsp 1.719.311/SP, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/5/2018, DJe de 28/5/2018). A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. FORTUITO INTERNO.

RISCO INERENTE À ATIVIDADE. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

PRESCINDE DE COMPROVAÇÃO. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O fortuito interno, entendido como o fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da realização do serviço ou da fabricação do produto, como é o caso de problemas na instalação das fundações do edifício, não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque relaciona-se com a atividade e os riscos do empreendimento.

Precedentes.

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 promitente comprador.

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

4. Agravo interno a que se dá parcial provimento, para reconsiderar a decisão agravada e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de excluir a condenação por danos morais.

(AgInt no AREsp 942.798/RJ, Rel. **Ministro RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe 24/04/2019)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ante o exposto, dá-se provimento ao agravo interno para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0231616-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.765.227 / SP**

Número Origem: 10389251220148260114

PAUTA: 30/05/2019

JULGADO: 30/05/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. DENISE VINCI TULIO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANDREA DE OLIVEIRA MALTA FARIA
RECORRENTE : MARCOS JOSE FARIA
ADVOGADOS : RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA - SP197933
THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP019798
RECORRIDO : HESA 5 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO E OUTRO(S) - SP105694
JESSICA COSTA VARA DOS SANTOS E OUTRO(S) - SP354970
TATIANE MACHADO DA SILVA - SP327203

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANDREA DE OLIVEIRA MALTA FARIA
AGRAVANTE : MARCOS JOSE FARIA
ADVOGADOS : RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA - SP197933
THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP019798
AGRAVADO : HESA 5 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO E OUTRO(S) - SP105694
JESSICA COSTA VARA DOS SANTOS E OUTRO(S) - SP354970
TATIANE MACHADO DA SILVA - SP327203

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

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Luis Felipe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.