



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 949.997 - AM (2016/0181768-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CAPITAL S/A
ADVOGADOS : GERMANO COSTA ANDRADE - AM002835
KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
CAROLINA RIBEIRO BOTELHO E OUTRO(S) - AM005963
ANA BEATRIZ DA SILVA OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009372
ANDRADE GC ADVOGADOS
AGRAVADO : CARLA VIVIANNE CHAVES ABITIBOL ALMEIDA
ADVOGADO : CAMILLA DO SOCORRO CHAVES ABITBOL - AM007612

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. **1.** DANOS MORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. **2.** LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA 83/STJ. **3.** INCIDÊNCIA DA TAXA SELIC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. IMPOSSIBILIDADE. PRINCÍPIO *TEMPUS REGIT ACTUM*. **4.** AGRADO IMPROVIDO.

1. A revisão das conclusões a que chegou o Colegiado estadual - de ser devida a indenização por dano moral por descumprimento contratual, de acordo com as peculiaridades do caso concreto - reclama a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no contexto fático-probatório dos autos, providências inviáveis no âmbito do recurso especial, ante o teor do óbice inserto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. Consoante entendimento desta Corte, o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de lucros cessantes, ante a impossibilidade de fruição do bem durante o tempo da mora. Precedentes.

3. Em respeito ao princípio *tempus regit actum*, o Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que a lei a reger o recurso cabível e a forma de sua interposição são aquelas vigentes à data da publicação da decisão impugnada, ocasião em que o sucumbente tem a ciência da exata compreensão dos fundamentos do provimento jurisdicional que pretende combater.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 12 de setembro de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 949.997 - AM
(2016/0181768-8)**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno nos embargos de declaração no agravo em recurso especial interposto por Construtora Capital S.A. contra decisão desta relatoria que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 510):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. **1.** DANOS MORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. **2.** LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO **3.** CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. **4.** INCIDÊNCIA DA TAXA SELIC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. **5.** AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Nas razões recursais, busca a agravante o afastamento da condenação do dano moral em razão do atraso na entrega do imóvel, uma vez que a recorrida não provou o abalo experimentado a justificar a indenização pleiteada.

Afirma, ainda, que não houve comprovação dos danos materiais alegados.

Sustenta que a Súmula 211 desta Corte encontra-se superada pela redação do art. 1.025 do novo Código de Processo Civil. Devendo, assim, ser reconhecida a aplicação da Taxa Selic, apesar da ausência de prequestionamento pelo Tribunal de origem.

Por fim, pleiteia a reconsideração do agravo ou o encaminhamento do feito para julgamento pelo órgão colegiado.

Impugnação apresentada às fls. 587-596 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 949.997 - AM
(2016/0181768-8)**

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

No tocante à indenização por dano moral, a jurisprudência desta Corte pacificou-se no sentido de que simples dissabores, aborrecimentos ou frustração de expectativas, por fazerem parte da vida moderna, são incapazes gerar a aludida indenização. Ou seja, nem todo atentado aos direitos da personalidade em geral possui aptidão para gerar a indenização por lesão extrapatrimonial.

Na linha dessa jurisprudência, firmou-se o entendimento de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável.

Em relação ao caso específico de descumprimento contratual decorrente de atraso de entrega de imóvel, têm-se diversos julgados afastando a aludida indenização: REsp 1.637.627/RJ, Terceira Turma, DJe 14/12/2016; REsp 1.633.274/SP, Terceira Turma, DJe de 11/11/2016; AgInt no AREsp 301.897/RJ, Quarta Turma, DJe 22/09/2016; REsp 1.551.968/SP, Segunda Seção, DJe 06/09/2016, REsp 1.536.354/DF, Terceira Turma, DJe de 20/06/2016; AgRg no AREsp 809.935/RS, Terceira Turma, DJe 11/03/2016; AgRg no AREsp 570.086/PE, Terceira Turma, DJe de 27/10/2015; AgRg no REsp 1.408.540/MA, Quarta Turma, DJe de 19/02/2015.

Assim, para configuração do dano moral indenizável, o STJ possui entendimento de que, em que pese à impossibilidade de presunção da ocorrência de dano moral por atraso na entrega de imóvel adquirido na planta (descumprimento contratual), estará configurada a obrigação de indenizar quando houver, no caso concreto, circunstâncias excepcionais, devidamente comprovadas, que importem considerável e anormal violação a direitos da personalidade.

No presente caso, as instâncias ordinárias reconheceram a responsabilidade civil da recorrente, diante do excessivo atraso na entrega do imóvel adquirido, nos seguintes termos (e-STJ, fl. 294, sem grifos no original):

Na sentença recorrida, a apelante foi condenada ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, em razão de atraso na entrega de imóvel, o qual, consoante verificado no contrato de compra



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e venda celebrado em 17/7/2008, deveria ter sido entregue em 1/8/2011, com prazo de tolerância de 180 dias.

No entanto, até a propositura da ação, o imóvel objeto de compra e venda não havia sido entregue em 1/8/2011, com prazo de tolerância de 180 dias.

No entanto, até a propositura da ação, 3/4/2012, o imóvel objeto de compra e venda não havia sido entregue. Cumpre observar ainda, que a apelada programou a data de seu casamento com base no prazo da entrega do imóvel, no entanto, com o atraso da obra, viu-se obrigada a alugar outro local.

Ora, a meu ver, não há dúvidas quanto ao cabimento da indenização por danos morais, de maneira que não se trata de mero descumprimento contratual insuficiente para caracterizar o dano. Além disso, a apelante não demonstrou o caso fortuito e a força maior.

Compulsando os autos, verifica-se que o imóvel deveria ter sido entregue em 1º/8/2011, com prazo de tolerância de 180 dias, somente foi recebido em agosto de 2014.

Como se vê, após minucioso exame dos elementos de convicção juntados aos autos, o Tribunal de origem concluiu não apenas inexistir justificativa plausível para o atraso na obra, como também que **as peculiaridades da causa atestavam o dano moral sofrido pela agravada, notadamente diante do demasiado e injustificável tempo de atraso, pela agravante, para a entrega do imóvel.** Ou seja, não houve o arbitramento da indenização automaticamente, por mero descumprimento contratual, mas sim pelas circunstâncias excepcionais, devidamente comprovadas, que importaram em significativa violação ao direito de personalidade da consumidora, porquanto o atraso estendeu-se por 2 (dois) anos e 6 (seis) meses.

Desse modo, reverter a conclusão do Tribunal local para acolher a pretensão recursal demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme enunciados das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PLEITO PARA QUE SE REAVALIE A OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO E DANOS MORAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. QUANTUM QUE NÃO DESTOA DA RAZOABILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A Corte estadual, cotejando o contrato entabulado em conjunto com o acervo probatório, concluiu que inexistiu fato capaz de justificar o atraso da construtora na entrega do imóvel e que a consumidora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sofreu danos morais, não havendo falar em mero descumprimento contratual. Entendimento diverso demandaria incursão nas cláusulas contratuais e no acervo probatório, medida obstada pela incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. A revisão de indenização por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula n. 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso. No caso, o valor fixado (R\$ 8.000,00) não destoa dos parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade.

3. Agravo regimental não provido (AgRg no AREsp 717.967/RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20/08/2015, DJe 27/08/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL CARACTERIZADO. REEXAME DE PROVAS. QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Tendo a Corte de origem concluído pela caracterização da culpa e do dano moral, a revisão desse entendimento demanda a reapreciação de matéria probatória. Incidência da Súmula n. 7/STJ.

2. A revisão de indenização por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula n. 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso.

3. Agravo regimental desprovido (AgRg no AREsp 180.955/SE, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, DJe 14/8/2015)

Consoante assentado na decisão agravada, os lucros cessantes dos aluguéis que poderia ter recebido são devidos ante a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora, o que ficou devidamente demonstrado às fls. 320-321 (e-STJ). Por isso o Tribunal de origem decidiu de acordo com o entendimento desta Corte.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA SEGUNDA AGRAVANTE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. INVERSÃO DO JULGADO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

(...)

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Incidência da Súmula 83/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 689.877/RJ, Rel. Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 1º/3/2016, DJe 10/3/2016)

E ainda os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ. DANO MORAL. CABIMENTO E VERIFICAÇÃO DE EXISTÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AglInt no AREsp 879.322/MG, Rel. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/3/2017, DJe 13/3/2017)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. AUSÊNCIA DE OBSCURIDADE, OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO. MULTA DO ART. 538 DO CPC APLICADA PELO TRIBUNAL A QUO. AFASTAMENTO DA INCIDÊNCIA DA SÚMULA 98/STJ. FORÇA MAIOR. FORTUITO INTERNO. REEXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. FALTA DE COTEJO ANALÍTICO. DISSÍDIO NÃO CONFIGURADO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

[...]

3. O Tribunal de origem consigna que a construtora recorrente não comprovou os alegados fatos de força maior. Além disso, os fatos em questão - escassez de mão-de-obra, materiais de construção e maquinários - são caracterizados como fortuito interno, ou seja, estão ligados ao risco natural da atividade econômica da recorrente e, por isso, são incapazes de afastar a mora. A reforma do aresto, nestes aspectos, demanda reexame do acervo fático-probatório soberanamente delineado perante as instâncias ordinárias, providência inviável de ser adotada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

4. **De acordo com a jurisprudência desta Corte, é cabível a condenação da construtora em indenização por lucros cessantes pelo retardo na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda, independente de sua comprovação, tendo em vista que tal demora impossibilita o adquirente de fruir do bem.** Além disso, é cabível neste caso a cumulação de lucros cessantes com cláusula penal decorrente da mora. Precedentes.

5. Para a análise da admissibilidade do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, torna-se imprescindível a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

existente, o que não ocorreu no caso em apreço.

6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 978.237/MG, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 7/3/2017, DJe 16/3/2017)

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 301.607/RJ, Relatora a Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, DJe 15/9/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES.

1. 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.

2. Agravo regimental não provido. (AgRg no Ag n. 1.319.473/RJ, Relator o Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, DJe 2/12/2013)

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1.- A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como pre-fixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.

2.- Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema.

3.- O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora.

4.- Recurso Especial a que se nega provimento. (REsp n. 1.355.554/RJ, Relator o Ministro **SIDNEI BENETI**, DJe 4/2/2013)

Inafastável, no caso em tela, a incidência da Súmula 83/STJ, aplicável



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

também aos recursos especiais interpostos pela alínea a do permissivo constitucional, segundo iterativa jurisprudência deste Tribunal.

Outrossim, no tocante ao art. 406 do Código Civil, verifica-se que o Tribunal de origem, a despeito dos embargos de declaração suscitados, não se manifestou expressamente sobre o referido artigo. Dessa forma, é inafastável a incidência da Súmula n. 211 desta Corte no ponto.

Cabe destacar que o presente recurso foi interposto ainda sob a vigência do Código de Processo Civil de 1973. E, conforme estabelecido pelo Plenário do STJ, "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça" (Enunciado Administrativo n. 2).

Assim, inaplicável, ao caso, o disposto no art. 1.025 do Novo Código de Processo Civil (Lei n. 13.105/2015).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0181768-8

**AgInt nos EDcl no
AREsp 949.997 / AM**

Números Origem: 00012355820168040000 0002194-63.2015.8.04.0000 0006391-61.2015.8.04.0000
0215577-29.2012.8.04.0001 12355820168040000 2155772920128040001
21946320158040000 63916120158040000

PAUTA: 12/09/2017

JULGADO: 12/09/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CAPITAL S/A
ADVOGADOS : GERMANO COSTA ANDRADE - AM002835
KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
CAROLINA RIBEIRO BOTELHO E OUTRO(S) - AM005963
ANA BEATRIZ DA SILVA OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009372
ANDRADE GC ADVOGADOS
AGRAVADO : CARLA VIVIANNE CHAVES ABITIBOL ALMEIDA
ADVOGADO : CAMILLA DO SOCORRO CHAVES ABITIBOL - AM007612

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CAPITAL S/A
ADVOGADOS : GERMANO COSTA ANDRADE - AM002835
KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
CAROLINA RIBEIRO BOTELHO E OUTRO(S) - AM005963
ANA BEATRIZ DA SILVA OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009372
ANDRADE GC ADVOGADOS
AGRAVADO : CARLA VIVIANNE CHAVES ABITIBOL ALMEIDA
ADVOGADO : CAMILLA DO SOCORRO CHAVES ABITIBOL - AM007612

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.