



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1854984 - SP (2019/0383220-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : NILSON CARLI
AGRAVANTE : SONIA REGINA BINDILATTI CARLI
ADVOGADO : JOSÉ FERNANDO MOREIRA BARROS - SP042838
AGRAVADO : BNI JASPE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : RAQUEL BATISTA DE SOUZA FRANCA - SP243100
ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. **1.** DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CIRCUNSTÂNCIA, POR SI SÓ, QUE NÃO ACARRETA ATO ILÍCITO INDENIZÁVEL. PRECEDENTES. **2.** MULTA MORATÓRIA. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO *A QUO*, SOB PENA DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA *NON REFORMATIO IN PEJUS*. **3.** AGRAVO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência mais recente das Turmas integrantes da Segunda Seção deste Tribunal assevera que o atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador. Acórdão recorrido em harmonia com o entendimento desta Corte. Súmula 83/STJ.

2. Tendo em vista que o Tribunal de origem, ao cumprir a regra do art. 1.030, II, do CPC/2015, determinou a inversão da multa moratória e somente a parte beneficiada havia recorrido, deve-se manter as disposições do acórdão *a quo*, ainda que estas não reflitam o entendimento do STJ firmado em recurso repetitivo, sob pena de ofensa ao princípio da *non reformatio in pejus*.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 14 de setembro de 2020.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1854984 - SP (2019/0383220-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : NILSON CARLI
AGRAVANTE : SONIA REGINA BINDILATTI CARLI
ADVOGADO : JOSÉ FERNANDO MOREIRA BARROS - SP042838
AGRAVADO : BNI JASPE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : RAQUEL BATISTA DE SOUZA FRANCA - SP243100
ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. **1.** DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CIRCUNSTÂNCIA, POR SI SÓ, QUE NÃO ACARRETA ATO ILÍCITO INDENIZÁVEL. PRECEDENTES. **2.** MULTA MORATÓRIA. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO *A QUO*, SOB PENA DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA *NON REFORMATIO IN PEJUS*. **3.** AGRAVO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência mais recente das Turmas integrantes da Segunda Seção deste Tribunal assevera que o atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador. Acórdão recorrido em harmonia com o entendimento desta Corte. Súmula 83/STJ.

2. Tendo em vista que o Tribunal de origem, ao cumprir a regra do art. 1.030, II, do CPC/2015, determinou a inversão da multa moratória e somente a parte beneficiada havia recorrido, deve-se manter as disposições do acórdão *a quo*, ainda que estas não reflitam o entendimento do STJ firmado em recurso repetitivo, sob pena de ofensa ao princípio da *non reformatio in pejus*.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Nilson Carli e Sonia Regina Bindilatti Carli ajuizaram ação de conhecimento em desfavor de BNI Jaspe Desenvolvimento Imobiliário Ltda. postulando a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais e materiais decorrentes do atraso na entrega de imóvel.

O Magistrado de primeiro grau julgou extinto o processo, com resolução do mérito, ante o reconhecimento da prescrição.

Interposta apelação pelos demandantes, a Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo deu-lhe parcial provimento para condenar a ré ao ressarcimento dos valores desembolsados pelos autores com aluguéis e

condomínios no período de janeiro de 2011 a setembro de 2011.

O acórdão está assim ementado (e-STJ, fls. 670-673):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – PRÉDIO DE APARTAMENTOS – PRESCRIÇÃO TRIENAL DA COMISSÃO DE CORRETAGEM – PRAZO DECENAL PARA OS PLEITOS RELACIONADOS AO ATRASO – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA VÁLIDA – MORA INEQUÍVOCA DA RÉ – INDENIZAÇÃO DOS VALORES GASTOS COM ALUGUEL E CONDOMÍNIO NO PERÍODO DE RETARDAMENTO – MULTA CONTRATUAL NÃO PREVISTA – INVIABILIDADE DE SUA FIXAÇÃO PELO JUDICIÁRIO – DANO MORAL INEXISTENTE POR MERO PROBLEMA EM CONTRATO – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – SENTENÇA REFORMADA EM PARTE – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Os promitentes compradores interpuseram recurso especial, fundamentado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, apontando, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 140, 489, § 1º, 1.022 e 1.025 do CPC/2015; 122, 413, 416, 479, 928, 944, parágrafo único, e 953 do CC; e 39, XII, e 51 do CDC.

Sustentaram, em síntese, ter havido negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem. Aduziram, ainda, estar comprovada a ocorrência do dano moral indenizável e ser devido pagamento da multa moratória.

Contrarrazões às fls. 1.024-1.029 (e-STJ).

Em decisão monocrática proferida por este signatário, negou-se provimento ao recurso especial, em decisão assim ementada (e-STJ, fls. 1.111-1.115):

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CIRCUNSTÂNCIA, POR SI SÓ, QUE NÃO ACARRETA ATO ILÍCITO INDENIZÁVEL. PRECEDENTES. 3. MULTA MORATÓRIA. PREVISÃO SOMENTE PARA O CONSUMIDOR. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INADMISSIBILIDADE. 4. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Opostos embargos de declaração pela promitente vendedora (e-STJ, fls. 1.117-1.123), foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.165-1.167).

Nas razões do agravo interno (e-STJ, fls. 1.130-1.139), os consumidores repisam os argumentos trazidos no apelo excepcional em relação à configuração dos danos morais e da necessidade de aplicação da multa moratória.

Impugnação às fls. 1.148-1.160 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

Os argumentos trazidos pelos agravantes não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

Consoante consignado na decisão agravada, a jurisprudência recente das Turmas integrantes da Segunda Seção deste Tribunal assevera que "o atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador" (REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017).

Na mesma linha de cognição:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO.

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 promitentes-compradores, hipótese que não se verifica no caso vertente. Precedentes.

2. Agravo interno não provido. (AglInt no REsp 1693221/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/03/2018, DJe 04/04/2018)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NÃO GERA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS.

1. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.

2. Nos termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis (REsp 1642314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 737.158/RJ, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/08/2017, DJe 22/08/2017)

Importante reafirmar que, na espécie, apenas houve o atraso injustificado na entrega do imóvel por um prazo não muito extenso, o que não ultrapassa a esfera do mero aborrecimento, o que impõe o afastamento do prejuízo extrapatrimonial, conforme

determinado pelo Tribunal estadual.

Assim, levando-se em consideração que o acórdão a quo está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, aplica-se a Súmula 83/STJ no ponto.

No que diz respeito à multa moratória, a decisão agravada consignou não ser possível a sua cumulação com os lucros cessantes, conforme decidido pela Segunda Seção do STJ em recurso representativo da controvérsia.

Entretanto, importante ressaltar que a presente hipótese guarda uma particularidade, qual seja, após a interposição do recurso especial, a Corte estadual suspendeu a tramitação dos autos em razão da afetação do Tema 970/STJ, sendo que, posteriormente ao julgamento da questão pelo STJ, o Tribunal de origem, ao cumprir a regra do art. 1.030, II, do CPC/2015, determinou a "inversão da Cláusula 5.1 do pacto (fls. 204), fazendo jus o Autor à multa de 2% do valor atualizado do contrato com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação" (e-STJ, fl. 1.090).

Nota-se, portanto, que deveria a promitente vendedora impugnar esse acórdão, o que não ocorreu. Assim, como esclarecido na decisão dos embargos de declaração (e-STJ, fls. 1.165-1.167), em homenagem ao princípio da *non reformatio in pejus*, não seria possível que esta Corte afastasse a determinação de inverter a Cláusula 5.1 do pacto.

Repise-se, como a decisão monocrática proferida por este signatário não deu provimento ao recurso especial, mantém-se os termos dos acórdão *a quo*, inclusive quanto à inversão da multa, pois ainda que não reflita o entendimento sedimentado pelo STJ, é inviável a sua modificação quando somente a parte beneficiada recorreu.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.854.984 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0383220-5

Número de Origem:
10131964720158260114

Sessão Virtual de 08/09/2020 a 14/09/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NILSON CARLI

RECORRENTE : SONIA REGINA BINDILATTI CARLI

ADVOGADO : JOSÉ FERNANDO MOREIRA BARROS - SP042838

RECORRIDO : BNI JASPE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : RAQUEL BATISTA DE SOUZA FRANCA - SP243100

ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505

FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : NILSON CARLI

AGRAVANTE : SONIA REGINA BINDILATTI CARLI

ADVOGADO : JOSÉ FERNANDO MOREIRA BARROS - SP042838

AGRAVADO : BNI JASPE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : RAQUEL BATISTA DE SOUZA FRANCA - SP243100

ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505

FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 14 de setembro de 2020