

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1857007 - SP (2020/0005357-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : JEANE FERREIRA DE LIMA SCHIEBENER
ADVOGADOS : RONAN AUGUSTO BRAVO LELIS E OUTRO(S) -
SP298953
ALICE GODINHO MENDONÇA - SP335550
AGRAVADO : CAMARGO CORREA - RODOBENS
EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO : JOSÉ WALTER FERREIRA JUNIOR E OUTRO(S) -
SP152165

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. ATRASO EXPRESSIVO, SUPERIOR A DOIS ANOS. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial.

2. Na hipótese, o atraso superior a dois anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais reconhecida pelas instâncias ordinárias. Precedentes.

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

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 no RECURSO ESPECIAL Nº 1.857.007 - SP (2020/0005357-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : JEANE FERREIRA DE LIMA SCHIEBENER
ADVOGADOS : RONAN AUGUSTO BRAVO LELIS E OUTRO(S) - SP298953
ALICE GODINHO MENDONÇA - SP335550
AGRAVADO : CAMARGO CORREA - RODOBENS EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO : JOSÉ WALTER FERREIRA JUNIOR E OUTRO(S) - SP152165

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por JEANE FERREIRA DE LIMA SCHIEBENER contra decisão monocrática de lavra deste Relator, que deu parcial provimento ao recurso especial da agravada, a fim de afastar os danos morais.

Nas razões recursais, a agravante pretende a reforma da decisão, sustentando, em síntese, que *"o acórdão proferido pelo Tribunal a quo levou em consideração que 2 anos e 4 meses de atraso supera em muito o mero dissabor cotidiano, razão pela qual a condenação da Agravada ao pagamento de indenização por danos morais deve ser restaurada"* (e-STJ, fl. 397).

Devidamente intimada (e-STJ, fl. 393), a parte agravada apresentou impugnação (e-STJ, fls. 400/406).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.857.007 - SP (2020/0005357-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : JEANE FERREIRA DE LIMA SCHIEBENER
ADVOGADOS : RONAN AUGUSTO BRAVO LELIS E OUTRO(S) - SP298953
ALICE GODINHO MENDONÇA - SP335550
AGRAVADO : CAMARGO CORREA - RODOBENS EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO : JOSÉ WALTER FERREIRA JUNIOR E OUTRO(S) - SP152165

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. ATRASO EXPRESSIVO, SUPERIOR A DOIS ANOS. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial.
2. Na hipótese, o atraso superior a dois anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais reconhecida pelas instâncias ordinárias. Precedentes.
3. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.857.007 - SP (2020/0005357-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : JEANE FERREIRA DE LIMA SCHIEBENER
ADVOGADOS : RONAN AUGUSTO BRAVO LELIS E OUTRO(S) - SP298953
ALICE GODINHO MENDONÇA - SP335550
AGRAVADO : CAMARGO CORREA - RODOBENS EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO : JOSÉ WALTER FERREIRA JUNIOR E OUTRO(S) - SP152165

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Reputo relevantes as ponderações da agravante, motivo pelo qual reconsidero a decisão que deu provimento ao recurso especial para excluir a indenização por danos morais.

De fato, esta Corte Superior consolidou o entendimento de que, **em regra**, "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 22/05/2018, 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)

Entretanto, o atraso substancial na entrega do imóvel, ou seja, superior a dois anos, pode configurar causa de dano moral indenizável. Nesse sentido, confirmam-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de valores cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel.

4. **Cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Precedentes.**

5. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada.

6. Agravo interno no recurso especial não provido.

(AgInt no REsp 1804123/SP, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI**, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 09/09/2019, DJe 11/09/2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL VERIFICADO NO CASO CONCRETO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. No que tange ao dano moral, é entendimento desta Corte que, havendo descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, pode ser cabível a condenação em danos morais, de acordo com as peculiaridades do caso concreto. Precedentes.

2. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem concluiu que os danos morais estão configurados, tendo em vista o atraso de mais de três anos na entrega do imóvel. A alteração das premissas firmadas no aresto recorrido exige o reexame de matéria fático-probatória dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1680450/SE, Rel. **Ministro LÁZARO GUIMARÃES, QUARTA TURMA**, julgado em 06/02/2018, DJe 14/02/2018)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame dos fatos que informaram a causa, vedado em recurso especial.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1728578/SP, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA**, julgado em 02/08/2018, DJe 09/08/2018)

No caso dos autos, o Tribunal de origem, após ponderar que o mero descumprimento contratual não configura dano moral, entendeu caracterizado o dano moral, com fundamento no atraso superior a 2 (dois) anos para a entrega do imóvel, conforme se infere da fundamentação do acórdão recorrido (e-STJ, fl. 307):

"No que pertine ao pedido de indenização por danos morais, a situação reportada na ação extrapolou os limites do mero inadimplemento contratual. A situação descrita permite a conclusão de que a Autora não recebeu o imóvel em decorrência da culpa exclusiva da Ré, por não o entregar no prazo contratual ajustado, vindo a fazê-lo quando já decorrido mais de dois anos da data prevista para entrega do empreendimento. O dissabor experimentado pela Autora, diante da expectativa frustrada, é apto a caracterizar o dano moral ressarcível, até como forma de compelir a Rés a não reincidir nessa prática." (grifou-se)

Na leitura dos autos, constata-se que *"a ré somente entregou o imóvel para a autora em 18/03/2014 (2 anos e 09 meses após o prazo inicialmente avençado)"* - fl. 198.

Com efeito, levando-se em consideração os fatos descritos pelas instâncias ordinárias, observa-se que a situação exposta nos autos denota circunstância excepcional que enseja a reparação por danos morais, uma vez que a frustração da legítima expectativa da

agravante extrapolou o mero aborrecimento resultante de descumprimento contratual, porquanto o expressivo atraso na entrega do imóvel, que ultrapassou 2 (dois) anos, importa significativa violação ao direito da personalidade.

Nesse sentido, citam-se os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 182/STJ. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Nos termos do art. 1.021, § 1º, do CPC/2015, é inviável agravo interno que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada. Incidência da Súmula n. 182/STJ.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela ocorrência de danos morais, que ultrapassam o mero dissabor, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1364270/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 26/11/2019, DJe 03/12/2019, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDO. PRECEDENTES. LONGO PERÍODO DE ESPERA PELO BEM. DANO MORAL CARACTERIZADO. AGRAVO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp 1284545/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/11/2019, DJe 02/12/2019, g.n.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA". LONGO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. PRORROGAÇÃO DO PRAZO MEDIANTE ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. DESCUMPRIMENTO DO ACORDO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO NA ESPÉCIE.

1. Controvérsia acerca das consequências do atraso na entrega de um imóvel financiado pelo programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, com subvenção econômica estatal.

2. Cabimento de indenização por danos morais em virtude do longo atraso na entrega do imóvel (mais de doze meses após o período de tolerância) por se tratar de imóvel adquirido por família de baixa renda no âmbito do

"Programa Minha Casa, Minha Vida", com auxílio estatal por meio de subvenção econômica. Julgado anterior desta TURMA.

3. Existência de acordo, homologado judicialmente, mediante o qual se prorrogou o prazo de entrega do imóvel para além do período contratual de tolerância.

4. Descumprimento do acordo pelas demandadas, não tendo sido concluída a obra no novo prazo pactuado.

5. Circunstância agravante da culpa das demandadas, intensificando o abalo psíquico sofrido pelos adquirentes.

6. Cabimento da indenização por danos morais na espécie.

7. Restabelecimento dos comandos da sentença, em que a indenização fora arbitrada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor que se mostra adequado aos parâmetros de razoabilidade adotados por esta Corte Superior em casos semelhantes.

8. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

(REsp 1818391/RN, Rel. **Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA**, julgado em 10/09/2019, DJe 19/09/2019, g.n.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de valores cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel.

2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga. *Precedentes.*

3. 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. *Precedente.*

4. **Cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Precedentes.**

5. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada.

6. Agravo interno no recurso especial não provido.

(AgInt no REsp 1804123/SP, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA**, julgado em 09/09/2019, DJe 11/09/2019, g.n.)

AGRAVO INTERNO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Para superar as premissas fáticas em que se lastreou o acórdão recorrido e concluir que o atraso não ocorreu por culpa da recorrente, revelar-se-ia necessário incursionar sobre o acervo probatório constante dos autos, inviável na presente esfera processual, ante o óbice contido na Súmula 7/STJ.

2. Nos termos da Súmula 543 deste Corte, in verbis: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento". Incidência da Súmula 83/STJ.

3. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico. 3.1. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a aflição suportada pelo promitentes-compradores e assim a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel. 3.2. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

4. O Superior Tribunal de Justiça, afastando a incidência do referido óbice, tem reexaminado o montante fixado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais apenas quando irrisório ou abusivo, circunstâncias inexistentes no presente caso.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1773461/RJ, Rel. **Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA**, julgado em 19/08/2019, DJe 23/08/2019, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JULGAMENTO ULTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO EXPRESSIVO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Da leitura dos fundamentos do acórdão recorrido, não se verifica o alegado julgamento ultra petita, uma vez que o julgado não extrapolou os limites do pedido e da causa de pedir.

2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o atraso expressivo na entrega de imóvel pode configurar danos morais indenizáveis.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1408309/SP, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA**, julgado em 25/06/2019, DJe 01/07/2019, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO INTERNO. FALHA GEOLÓGICA NO TERRENO. RISCO INERENTE À ATIVIDADE. DANO MORAL. ATRASO EXPRESSIVO SUPERIOR A DOIS ANOS. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O fortuito interno, fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da realização do serviço ou da fabricação do produto, como é o caso da alegada existência de falha geológica no terreno adquirido para a construção do empreendimento, não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque relaciona-se com a atividade e aos riscos da atividade. 2. **O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial.**

3. **Na hipótese, o atraso de mais de dois anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.**

4. Os juros moratórios, nos casos de responsabilidade contratual, fluem a partir da data de citação. Precedentes.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 941.250/RJ, Rel. **Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 19/03/2019, DJe 29/03/2019, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. 1. OFENSA AO ART. 1.022 DO NCPC (535 DO CPC/1973). NÃO CONFIGURADA. 2. CARÁTER PROTETÓRIO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO NOVO CPC. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. 3. ILEGITIMIDADE PASSIVA E PERDA DE OBJETO DA AÇÃO. ANÁLISE DAS PROVAS DOS AUTOS E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 4. DEMORA EXCESSIVA CARACTERIZADA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. AFASTAMENTO DA SÚMULA 7/STJ. 5. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME PELO STJ. 6. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não ficou demonstrada a violação do art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Evidenciado o caráter manifestamente protelatório dos embargos de declaração, aplicável a multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015, não sendo caso de incidência da Súmula 98/STJ. Precedentes.

3. Tendo a Corte estadual concluído pela legitimidade passiva da agravante e pelo afastamento da perda de objeto da ação. Reverter a conclusão do Tribunal local para acolher a pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a análise e interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. No caso, o Tribunal de origem concluiu pela existência de danos morais, tendo em vista o excessivo atraso na entrega do imóvel, estando, assim, em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

5. É evidente a inadequação da via recursal eleita para alegação de ofensa a dispositivo constitucional, pois a matéria é de competência do STF.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1133721/MG, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA**, julgado em 02/08/2018, DJe 10/08/2018, g.n.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame dos fatos que informaram a causa, vedado em recurso especial.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1728578/SP, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA**, julgado em 02/08/2018, DJe 09/08/2018, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ. DANO MORAL, NO CASO CONCRETO, CONFIGURADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

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. Em relação aos danos morais, a jurisprudência desta Corte firmou-se no

sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais. É necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo não provido.

(AgInt no REsp 1743230/SP, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, **QUARTA TURMA**, julgado em 25/09/2018, DJe 28/09/2018, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO DE 3 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ.

1. Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário - como no caso dos autos, 3 (três anos) - pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação. Precedente: AgInt no AREsp 1.049.708/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 26/5/2017. Súmula 83 do STJ.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no REsp 1.679.556/SE, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 10/4/2018, DJe de 18/4/2018, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. LUCROS CESSANTES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS, E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão em relação a não ocorrência de caso fortuito ou força maior e a configuração do inadimplemento contratual decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2. 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.

3. No presente caso, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático -

probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais, decorrentes do longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o quantum arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ. Ademais, incidente a Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1121461/AM, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA**, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018, g.n.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. ATRASO. INDENIZAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. POSSE. IMÓVEL. PREVISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. No caso concreto, a comprovação, pela Corte de origem, de atraso de mais de 2 (dois) anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização.

3. A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel.

4. Rever os argumentos trazidos no recurso especial quanto à possibilidade de cobrança das despesas de condomínio com base no contrato firmado demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos e cláusula contratual, o que encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. É inviável a análise de matéria alegada apenas nas razões do regimental por se tratar de evidente inovação recursal.

6. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA**, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018, g.n.)

Com essas considerações, tem-se que o recurso merece prosperar.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão de fls. 389/392 e, em novo exame, negar provimento ao recurso especial.

Superior Tribunal de Justiça

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.857.007 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0005357-6

Número de Origem:
10154173720148260405

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAMARGO CORREA - RODOBENS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADO : JOSÉ WALTER FERREIRA JUNIOR E OUTRO(S) - SP152165

RECORRIDO : JEANE FERREIRA DE LIMA SCHIEBENER

ADVOGADOS : RONAN AUGUSTO BRAVO LELIS E OUTRO(S) - SP298953

ALICE GODINHO MENDONÇA - SP335550

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JEANE FERREIRA DE LIMA SCHIEBENER

ADVOGADOS : RONAN AUGUSTO BRAVO LELIS E OUTRO(S) - SP298953

ALICE GODINHO MENDONÇA - SP335550

AGRAVADO : CAMARGO CORREA - RODOBENS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADO : JOSÉ WALTER FERREIRA JUNIOR E OUTRO(S) - SP152165

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