



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2115061 - RJ (2022/0121624-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : RICARDO SCOFIELD LAUAR
AGRAVADO : MARIA JOELMA GOMES MONTEIRO LAUAR
ADVOGADO : MARCELO DOS SANTOS OLIVEIRA - RJ110307

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA E INDENIZATÓRIA. AFRONTA AOS ARTS. 927, III, DO CPC/2015 E 413 DO CC/2002. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. Não enseja a interposição de recurso especial matéria que não tenha sido debatida no acórdão recorrido e sobre a qual não tenham sido opostos embargos de declaração, a fim de suprir eventual omissão. Ausente o indispensável prequestionamento, aplicam-se, por analogia, as Súmulas 282 e 356 do STF.

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 possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso na entrega do imóvel foi superior a um ano após a expiração do prazo de tolerância” (AgInt no REsp 1.949.046/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 10/6/2022).

3. Na hipótese, o atraso de 30 meses, após o período de tolerância, na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.

4. Agrado interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/02/2023 a 13/02/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 13 de fevereiro de 2023.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.115.061 - RJ (2022/0121624-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : RICARDO SCOFIELD LAUAR
AGRAVADO : MARIA JOELMA GOMES MONTEIRO LAUAR
ADVOGADO : MARCELO DOS SANTOS OLIVEIRA - RJ110307

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno interposto por JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A, inconformados com a decisão de fls. 593/597, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial em razão da incidência da Súmula 356/STF, incidência da Súmula 83/STJ e incidência da Súmula 7/STJ.

Em suas razões, os agravantes apontam que: (a) a análise da ocorrência de dano moral não demanda reexame fático-probatório, e a jurisprudência desta Corte Superior entende que, diante do atraso na entrega de unidade imobiliária, o mesmo não se presume; e (b) a Súmula 356/STF não se aplica ao presente caso, pois as teses apresentadas e relacionadas à inversão da cláusula penal e penalidade manifestamente excessiva foram devidamente analisadas.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.115.061 - RJ (2022/0121624-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : RICARDO SCOFIELD LAUAR
AGRAVADO : MARIA JOELMA GOMES MONTEIRO LAUAR
ADVOGADO : MARCELO DOS SANTOS OLIVEIRA - RJ110307

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA E INDENIZATÓRIA. AFRONTA AOS ARTS. 927, III, DO CPC/2015 E 413 DO CC/2002. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. Não enseja a interposição de recurso especial matéria que não tenha sido debatida no acórdão recorrido e sobre a qual não tenham sido opostos embargos de declaração, a fim de suprir eventual omissão. Ausente o indispensável prequestionamento, aplicam-se, por analogia, as Súmulas 282 e 356 do STF.

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 possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso na entrega do imóvel foi superior a um ano após a expiração do prazo de tolerância” (AgInt no REsp 1.949.046/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 10/6/2022).

3. Na hipótese, o atraso de 30 meses, após o período de tolerância, na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.115.061 - RJ (2022/0121624-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : RICARDO SCOFIELD LAUAR
AGRAVADO : MARIA JOELMA GOMES MONTEIRO LAUAR
ADVOGADO : MARCELO DOS SANTOS OLIVEIRA - RJ110307

VOTO

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

Inicialmente, tem-se que o fundamento de que o valor arbitrado a título de danos morais é adequado não foi alvo de impugnação, de modo que permanece incólume.

Ademais, a irresignação não merece prosperar.

Os artigos 927, III, do CPC/2015 e 413 do CC/2002 não foram objeto de análise pelo Tribunal de origem, tampouco foram objeto de embargos de declaração, não se vislumbrando o prequestionamento necessário para viabilizar a interposição do presente recurso especial.

Daí a inteligência da Súmula 356 do Supremo Tribunal Federal, aplicada por analogia, a qual orienta que *"o ponto omissso da decisão, sobre o qual não foram opostos embargos declaratórios, não pode ser objeto de recurso extraordinário, por faltar o requisito do prequestionamento"*.

Nesse sentido:

“AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. PROCESSO CIVIL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO REALIZAÇÃO DO COTEJO ANALÍTICO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Aplicam-se as Súmulas n. 282 e 356 do STF quando as questões suscitadas no recurso especial não tenham sido debatidas no acórdão recorrido nem, a respeito, tenham sido opostos embargos declaratórios.

(...)

3. Agravo regimental desprovido.” (AgRg no AREsp 544.459/MT, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2014, DJe de 25/11/2014)

No que tange aos danos morais, tem-se que a Corte de origem concluiu, a partir do contexto fático-probatório contido nos autos, que foram caracterizados considerando o atraso por prazo excessivo de ao menos trinta meses na entrega da unidade imobiliária, *in verbis*:

“Quanto ao dano extrapatrimonial, é certo que o mero inadimplemento contratual não gera dano moral, porém, tratando-se de inadimplemento de construção de unidade imobiliária, é inegável que este produz sentimento de frustração da legítima expectativa daquele que adquirem sua unidade imobiliária, mas que são surpreendidos com inúmeros percalços burocráticos, resultando considerável atraso na entrega do bem, em razão de falha na prestação do serviço do promitente vendedor, o que gera abalo sensível ao seu direito da personalidade, a justificar a qualificação do dano, o qual deve ser objeto de indenização. Nesse contexto, verifica-se que o atraso imputável às rés se deu por pelo menos 30 meses, período em que os adquirentes ficaram privados de usufruir o imóvel, precisando alterar os planejamentos que fizeram e sofrendo com a angústia da situação, pelo que se entende que o valor arbitrado pelo juízo a quo, em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), para cada autor, revela-se adequado ao caso, não merecendo redução e não representando enriquecimento sem causa, servindo de desestímulo à conduta, em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade” (e-STJ, fls. 437/438).

A decisão de origem está em consonância com o entendimento desta Corte Superior, de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, pode ser cabível a condenação em danos morais, a exemplo dos seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação.

2. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1110797/SE, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 28/11/2017, DJe 04/12/2017)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO

MANTIDA.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que o mero inadimplemento contratual não basta para ensejar dano moral indenizável. Precedentes.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1684875/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 30/10/2017)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. ATRASO POR PERÍODO EXPRESSIVO. CONFIGURAÇÃO. MONTANTE INDENIZATÓRIO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

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 possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso na entrega do imóvel foi superior a um ano após a expiração do prazo de tolerância.

2. É inviável a revisão do montante indenizatório, fixado em R\$10.000,00 (dez mil reais) para cada comprador, por não violar a razoabilidade e proporcionalidade, incidindo o óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.949.046/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 10/6/2022.)

Incidência da Súmula 83/STJ.

Ademais, a alteração da premissa firmada pela instância ordinária, de que o atraso na entrega do imóvel foi excessivo, ultrapassou o mero dissabor e gerou danos morais, exige o reexame de matéria fática e probatória, providência vedada no recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 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. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice, para possibilitar a revisão. Na hipótese em exame, o valor estabelecido pelo Tribunal de origem não se mostra excessivo, a justificar a reavaliação, na instância especial, da verba indenizatória fixada.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1692126/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 19/12/2017)

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.115.061 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0121624-9

Número de Origem:

00446685520178190002 202224501647 446685520178190002

Sessão Virtual de 07/02/2023 a 13/02/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455

THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : RICARDO SCOFIELD LAUAR

AGRAVADO : MARIA JOELMA GOMES MONTEIRO LAUAR

ADVOGADO : MARCELO DOS SANTOS OLIVEIRA - RJ110307

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455

THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : RICARDO SCOFIELD LAUAR

AGRAVADO : MARIA JOELMA GOMES MONTEIRO LAUAR

ADVOGADO : MARCELO DOS SANTOS OLIVEIRA - RJ110307

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/02/2023 a 13/02/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 14 de fevereiro de 2023