



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1954863 - SP (2021/0257533-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : VALE DAS AGUAS ITATIBA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MAXWELL LADIR VIEIRA - MG088623
MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877
GUSTAVO HENRIQUE VIEIRA MARTINS - MG148093
AGRAVADO : DERCY APARECIDA REZENDE BOEN
AGRAVADO : GILBERTO BOEN
ADVOGADO : ALEXEI FERRI BERNARDINO - SP222700

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de ser cabível, na hipótese de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento da promitente-vendedora, a condenação desta ao pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo dispensável a prova desses. Inafastável o óbice da Súmula 83 do STJ.

2. Para desconstituir as conclusões das instâncias ordinárias e analisar a demonstração ou não dos danos morais, tal como posta nas razões do apelo extremo, seria necessária a reapreciação do contexto fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo 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, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 22 de novembro de 2021.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1954863 - SP (2021/0257533-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : VALE DAS AGUAS ITATIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MAXWELL LADIR VIEIRA - MG088623
MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877
GUSTAVO HENRIQUE VIEIRA MARTINS - MG148093
AGRAVADO : DERCY APARECIDA REZENDE BOEN
AGRAVADO : GILBERTO BOEN
ADVOGADO : ALEXEI FERRI BERNARDINO - SP222700

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de ser cabível, na hipótese de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento da promitente-vendedora, a condenação desta ao pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo dispensável a prova desses. Inafastável o óbice da Súmula 83 do STJ.

2. Para desconstituir as conclusões das instâncias ordinárias e analisar a demonstração ou não dos danos morais, tal como posta nas razões do apelo extremo, seria necessária a reapreciação do contexto fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno, interposto por VALE DAS AGUAS ITATIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, contra decisão monocrática de fls. 510-518, e-STJ, da lavra deste signatário, que negou provimento ao recurso especial da ora agravante.

O apelo extremo, com amparo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, no intuito de reformar o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 402, e-STJ):

APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO DE OBRA. Sentença de parcial procedência, com fixação dos lucros cessantes em 0,5% do valor do imóvel. Insurgência da parte requerida. Não acolhimento. Incontroverso o atraso de anos na entrega do loteamento. Lucros cessantes mantidos. Precedentes. Sentença mantida. RECURSO DA REQUERIDA IMPROVIDO.- RECURSO DOS AUTORES. Pedido de fixação dos danos morais em R\$20.000,00. Fixação em R\$10.000,00, mais adequado à situação retratada. Sentença reformada. RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO.

Sem oposição de embargos de declaração.

Nas razões de recurso especial (fls. 410-435, e-STJ), a recorrente apontou, além de dissídio jurisprudencial, violação aos seguintes dispositivos: i) art. 393 do CC, sustentando a existência de caso fortuito apto a afastar a culpa da recorrente pelo atraso na obra; ii) arts. 186, 403, 927 e 884 do CC, alegando a ausência de lucros cessantes; iii) arts. 186, 884 e 927 do CC, afirmando inexistir danos morais no caso.

Em decisão monocrática, este relator negou provimento ao reclamo ante a incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ e 282 e 356 do STF.

No presente agravo interno (e-STJ, fls. 522-534), a parte agravante sustenta a inaplicabilidade dos óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ.

Impugnação às fls. 539-548, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte recorrente são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida, por seus próprios fundamentos.

De início, quanto à existência de caso fortuito apto a afastar a culpa da recorrente pelo atraso na obra, não houve recurso quanto ao ponto, dessa forma, resta preclusa sua discussão.

1. Quanto à impossibilidade de fixação dos lucros cessantes, afirma a recorrente sua inexistência.

No ponto, decidiu o Tribunal de piso:

Conforme se infere do contido no processo, a parte requerida pleiteou a reparação de danos materiais e morais em razão de atraso na entrega de loteamento, cujo contrato foi firmado em 16/11/2011.

O prazo final para a entrega das obras era 14/02/2013, o qual não foi cumprido, ocorrendo apenas a entrega das obras essenciais em 22/11/2017.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta no sentido de considerar que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. **RESCISÃO CONTRATUAL**. CHAVES. ATRASO NA DISPONIBILIZAÇÃO. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM E PELA DECISÃO AGRAVADA. INEXISTÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489, 1.013 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. **LUCROS CESSANTES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ.** ASTREINTES. AFASTAMENTO. REVISÃO DO VALOR DO ENCARGO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. INEXISTÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. DECISÃO MANTIDA.

[...]

7. De acordo com a jurisprudência do STJ, "há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até à data da disponibilização das chaves" (AgInt no REsp n. 1.792.742/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/8/2019, DJe 308/2019), o que foi observado pela Corte local.

8. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

[...]

12. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1915980/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 31/05/2021, DJe 07/06/2021)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO NA VIGÊNCIA DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA OBRA. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO POR CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. LUCROS CESSANTES. DEVIDOS DURANTE O PERÍODO DE MORA DO INCORPORADOR. PRECEDENTES. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. As disposições do NCPC são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de ser cabível a condenação ao pagamento de lucros cessantes ainda que o contrato venha a ser resolvido por culpa do promitente vendedor/construtor.

Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1886334/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/11/2020, DJe 16/11/2020)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. [...] 2. Consonância entre o acórdão estadual e a jurisprudência desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel (objeto de compromisso de compra e venda), sobretudo após o esgotamento da prorrogação estipulada, **enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador** (EREsp 1.341.138/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 09.05.2018, DJe 22.05.2018). [...] 4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1813470/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/11/2019, DJe 12/11/2019) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO E INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com o entendimento sumulado desta Corte, "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" (Súmula 543/STJ).

2. A jurisprudência desta Corte assinala "ser cabível, na hipótese de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento da promitente-vendedora, a condenação desta ao pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo dispensável a prova desses" (AgInt nos EDcl no REsp 1.562.007/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2018, DJe de 19/06/2018).

3. A majoração de honorários de 12% (doze por cento) para 13% (treze por cento) encontra fundamento no art. 85, § 11, do CPC/2015, diante do preenchimento dos seus requisitos.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1482593/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/09/2019, DJe 21/10/2019)

Inafastável, portanto, o óbice da Súmula 83 do STJ, aplicável à ambas as alíneas do dispositivo constitucional.

2. Por fim, insurge a recorrente no tocante à fixação de danos morais no caso dos autos.

O Tribunal de origem, com base nos elementos fático-probatórios acostados aos autos, asseverou que houve a demonstração da ocorrência de danos morais indenizáveis, tendo em vista que o atraso se perdurou por mais de 4 anos.

Confira-se o seguinte excerto do acórdão recorrido (fls. 403/405, e-STJ - sem grifos no original):

Conforme se infere do contido no processo, a parte requerida pleiteou a

reparação de danos materiais e morais em razão de atraso na entrega de loteamento, cujo contrato foi firmado em 16/11/2011.

O prazo final para a entrega das obras era 14/02/2013, o qual não foi cumprido, ocorrendo apenas a entrega das obras essenciais em 22/11/2017.

[...]

O dano moral (pleiteado em R\$20.000,00) também restou configurado, pois, por culpa exclusiva da requerida, **os consumidores foram privados por anos de usufruir do bem adquirido**, fato que acarretou um abalo extrapatrimonial "in re ipsa", cujo valor deverá ser fixado no importe inferior ao pretendido em R\$10.000,00, em consonância com a jurisprudência desta E. Câmara de Direito Privado.

Sendo assim, para acolhimento do apelo extremo, seria imprescindível derruir a afirmação contida no decisum atacado, no sentido da demonstração dos danos morais, o que, forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática, com o revolvimento das provas juntadas ao processo, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RETENÇÃO DA UNIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CULPA CONCORRENTE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182 DO STJ. **DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ.** DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. DECISÃO MANTIDA.

[...]

7. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a parte agravada foi exposta teria ultrapassado o mero dissabor. Alterar esse entendimento demanda o reexame de provas, inviável em recurso especial.

8. "A incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual o Tribunal de origem deu solução à causa" (AgInt no AREsp n. 1.232.064/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/12/2018, DJe 7/12/2018).

9. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1118025/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 28/09/2020, DJe 01/10/2020) - grifou-se.

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO

ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO PARA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. **REVISÃO DO JULGADO.IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. JULGAMENTO "EXTRA PETITA". NÃO OCORRÊNCIA.**

[...]

4. Existência de julgados no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o atraso da promitente vendedora em entregar o imóvel no prazo contratual, injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais.

5. Por outro lado, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende cabível a indenização por danos morais, nos casos de atraso na entrega do imóvel, quando este ultrapassar o limite do mero dissabor.

6. Na hipótese dos autos, o Tribunal de Justiça reconheceu a existência de dano moral em razão de o atraso na entrega do imóvel ter perdurado por mais de dois anos.

7. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, se a controvérsia é decidida dentro dos limites delineados na petição inicial, não há falar em julgamento extra, citra ou ultra petita.

8. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

9. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt nos EDcl no REsp 1764598/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/09/2020, DJe 24/09/2020) - grifou-se

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. Pretensão de reconhecimento da ilegitimidade passiva ad causam da ré que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte, porquanto necessário reexaminar o arcabouço fático-probatório dos autos.

2. 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.

2.1. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a aflição suportada pelo promitente-comprador e assim a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

2.2. 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.

3. 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.

4. Agravo interno desprovido.

Inafastável, portanto, o óbice da Súmula 7/STJ.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.954.863 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0257533-4

Número de Origem:

1005087 23 2018 8 26 1005087-23.2018.8.26.0281 10050872320188260281

Sessão Virtual de 16/11/2021 a 22/11/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : VALE DAS AGUAS ITATIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MAXWELL LADIR VIEIRA - MG088623

MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877

GUSTAVO HENRIQUE VIEIRA MARTINS - MG148093

RECORRIDO : DERCY APARECIDA REZENDE BOEN

RECORRIDO : GILBERTO BOEN

ADVOGADO : ALEXEI FERRI BERNARDINO - SP222700

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VALE DAS AGUAS ITATIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MAXWELL LADIR VIEIRA - MG088623

MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877

GUSTAVO HENRIQUE VIEIRA MARTINS - MG148093

AGRAVADO : DERCY APARECIDA REZENDE BOEN

AGRAVADO : GILBERTO BOEN

ADVOGADO : ALEXEI FERRI BERNARDINO - SP222700

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, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 23 de novembro de 2021