

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1689543 - SP
(2020/0084587-9)**

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI -
SP148842
ALINE FERREIRA DANTAS - SP393991
AGRAVADO : VICTOR BARBOSA PEREIRA
ADVOGADO : RENATO ANTÔNIO DA SILVA - SP276609

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS. DESCABIMENTO. AGRADO INTERNO PROVIDO A FIM DE CONHECER DO AGRADO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária fundamentação complementar que demonstre a gravidade da circunstância fática, a ensejar a pretendida indenização. Precedentes.
2. Na hipótese, o acórdão recorrido merece reforma, porque fundamentou a ocorrência do dano moral apenas no mero atraso na entrega da obra, sem apresentar fundamentação adicional a justificar a angústia ou abalo psicológico do autor da demanda.
3. Agrado interno provido para conhecer do agrado e dar parcial 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, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi (Presidente). Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 08 de março de 2021 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo
Relator

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.689.543 - SP (2020/0084587-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI - SP148842
ALINE FERREIRA DANTAS - SP393991
AGRAVADO : VICTOR BARBOSA PEREIRA
ADVOGADO : RENATO ANTÔNIO DA SILVA - SP276609

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA contra decisão de relatoria do em. Ministro Presidente do Superior Tribunal de Justiça, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da: (a) ausência de similitude fática entre o paradigma colacionado e o acórdão recorrido, capaz de evidenciar dissídio jurisprudencial; e (b) deficiência na fundamentação recursal (Súmula 284/STF).

Nas razões do agravo interno, alega a parte recorrente que, *"pela breve análise das razões do agravo em recurso especial, verifica-se (i) a indicação dos dispositivos violados; (ii) cotejo analítico, indicando o dissídio jurisprudencial, através de quadro comparativo e demonstrando a similitude fática entre os acórdãos paradigmas, a discrepância entre o v. acórdão atacado e o entendimento predominante dos Tribunais Pátrios e do C. Superior Tribunal de Justiça"* (fl. 375).

Ao final, pleiteia a retratação da decisão agravada, ou, caso assim não se entenda, a submissão do feito à deliberação do Órgão Colegiado.

O agravado apresentou impugnação do agravo interno às fls. 383-384.

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.689.543 - SP (2020/0084587-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI - SP148842
ALINE FERREIRA DANTAS - SP393991
AGRAVADO : VICTOR BARBOSA PEREIRA
ADVOGADO : RENATO ANTÔNIO DA SILVA - SP276609

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS. DESCABIMENTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO A FIM DE CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária fundamentação complementar que demonstre a gravidade da circunstância fática, a ensejar a pretendida indenização. Precedentes.

2. Na hipótese, o acórdão recorrido merece reforma, porque fundamentou a ocorrência do dano moral apenas no mero atraso na entrega da obra, sem apresentar fundamentação adicional a justificar a angústia ou abalo psicológico do autor da demanda.

3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.689.543 - SP (2020/0084587-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI - SP148842
ALINE FERREIRA DANTAS - SP393991
AGRAVADO : VICTOR BARBOSA PEREIRA
ADVOGADO : RENATO ANTÔNIO DA SILVA - SP276609

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

O eg. Tribunal de origem, ao manter a sentença quanto à condenação da construtora ao pagamento da indenização por danos morais, consignou o seguinte:

"No tocante ao dano moral em razão do atraso na entrega do imóvel é devido. O inadimplemento contratual decorrente de atraso na entrega de imóvel figura apto a ensejar o dever de reparar moralmente, uma vez ultrapassado o panorama do reles dissabor, constando no contrato de Promessa de Compra e Venda na cláusula XVII a previsão da entrega da obra - habite-se, que deveria ser em março de 2013 (fls. 36) mais 180 dias de atraso previsto no contrato na clausula 7.1, fls. 50, sendo que deveria ser entregue em 27/09/2013. Portanto, quinze meses se passaram.

Observa-se que a lesão de interesses extrapatrimoniais tutelados pelo ordenamento jurídico não comporta ressarcimento, tida por materialmente inviável a recomposição de um bem imaterial violado, inexistentes condições práticas que possibilitem a restauração do direito ofendido com fiel equivalência à sua extensão.

Entretanto, a compensação pecuniária do dano moral corresponde ao preço pela dor sofrida pela parte ofendida, bem como à sanção ao responsável ofensor e, simultaneamente, na satisfação (compensação) da parte ofendida.

Ademais, no presente caso, vislumbra-se situação de excepcionalidade apta a justificar a indenização desta espécie, uma vez que o atraso da entrega no imóvel extrapolou o aborrecimento cotidiano, consistente na extrapolação do prazo contratado (art.188, I CC), revelando desproporção e vantagem abusiva do requerido." (fls. 289-290, g.n.)

No ponto, verifica-se que o acórdão objurgado não apontou por quais razões, no caso concreto, o atraso acarretou danos morais; fundamentou-se em alegação do dano moral na hipótese ser *in re ipsa*.

Dessa forma, encontra-se em dissonância com a orientação jurisprudencial desta Corte Superior, a qual estabelece que **"o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente,**

Superior Tribunal de Justiça

embora possa ensejar reparação por danos materiais, **não acarreta, por si só, danos morais**" (AgRg no AREsp 570.086/PE, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe de 27/10/2015).

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL AÇÃO CONDENATÓRIA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.

1. Consoante jurisprudência firmada por esta Corte Superior, o atraso da promitente vendedora em entregar o imóvel no prazo contratual, injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais. No caso dos autos, constata-se que, ainda que o imóvel tenha sido entregue com atraso, o Tribunal de origem não apontou qualquer elemento que demonstrasse que o fato teria afetado, de maneira excepcional, o direito da personalidade do agravante, não havendo que se falar, portanto, em abalo moral indenizável.

2. Agravo interno desprovido." (AgInt no REsp 1882129/RJ, Rel. **Ministro MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 23/11/2020, DJe 1º/12/2020)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. DANO MORAL. AFASTAMENTO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais.

3. Agravo interno não provido." (AgInt no REsp 1847837/RJ, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe 24/11/2020, g.n.)

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO. JURISPRUDÊNCIA ADOTADA NESTA CORTE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. ÔNUS PROPORCIONAIS. ART. 86, CAPUT, DO CPC/2015. NÃO PROVIMENTO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o atraso na entrega de imóvel não enseja, por si só, o dever de compensar danos de ordem moral.

2. Havendo decaimento das partes, em relação aos pedidos realizados na inicial, cabida a repartição proporcional dos ônus de sucumbência, conforme o disposto no art. 86, caput, do Código de Processo Civil/2015.

3. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no REsp 1857415/RJ, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA,

Superior Tribunal de Justiça

julgado em 26/10/2020, DJe 13/11/2020, g.n.)

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL COMPROVADO. INADIMPLEMENTO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.

1.- Dissídio jurisprudencial comprovado.

2.- "O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível." (REsp 876.527/RJ).

3.- Agravo improvido." (AgRg no AREsp 287.870/SE, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/05/2013, DJe 05/06/2013, g.n.)

Diante do exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão de fls. 367-370, e, em novo exame, conhecer do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar a condenação da recorrente ao pagamento de indenização por danos morais.

Fica, assim, prejudicada a análise do *quantum* indenizatório.

Em razão da sucumbência recíproca, arcará a ora agravante com 70% das custas e honorários advocatícios, estes conforme fixados na origem, e o ora agravado com o restante - 30% -, ressalvado o disposto no art. 12 da Lei 1.060/50.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.689.543 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0084587-9

Número de Origem:

10048395020148260361 1004839-50.2014.8.26.0361

Sessão Virtual de 02/03/2021 a 08/03/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI - SP148842

ALINE FERREIRA DANTAS - SP393991

AGRAVADO : VICTOR BARBOSA PEREIRA

ADVOGADO : RENATO ANTÔNIO DA SILVA - SP276609

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI - SP148842

ALINE FERREIRA DANTAS - SP393991

AGRAVADO : VICTOR BARBOSA PEREIRA

ADVOGADO : RENATO ANTÔNIO DA SILVA - SP276609

TERMO

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

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi (Presidente).

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 08 de março de 2021