



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1870773 - SP (2020/0087516-2)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : ACS SUMARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : 3Z LOTUS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : VIVA VISTA HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO ANDRE REGIS DUTRA SVENSSON - SP205237
GLÁUCIA HIPOLITO PROENÇA - SP300788
GUILHERME LEITE DA CUNHA - SP365233
LAURA PEIXOTO RIBEIRO - SP300386
AGRAVADO : HENRIQUE DA SILVA VIEIRA
AGRAVADO : MARIA DE FÁTIMA VIEIRA
ADVOGADO : JOZIMAR BRITO DE OLIVEIRA - SP317917

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE. MANIFESTA INADMISSIBILIDADE.

1. Em sendo demasiado o atraso na entrega da obra, possível o reconhecimento da ocorrência de danos morais. Incidência do enunciado 568/STJ.

2. Falha o agravo interno ao não impugnar especificamente a decisão agravada, sustentando a ocorrência de fato que não se amolda ao caso analisado.

3. AGRAVO INTERNO EM PARTE CONHECIDO E 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 Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de março de 2021.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1870773 - SP (2020/0087516-2)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : ACS SUMARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : 3Z LOTUS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : VIVA VISTA HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO ANDRE REGIS DUTRA SVENSSON - SP205237
GLÁUCIA HIPOLITO PROENÇA - SP300788
GUILHERME LEITE DA CUNHA - SP365233
LAURA PEIXOTO RIBEIRO - SP300386
AGRAVADO : HENRIQUE DA SILVA VIEIRA
AGRAVADO : MARIA DE FÁTIMA VIEIRA
ADVOGADO : JOZIMAR BRITO DE OLIVEIRA - SP317917

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE. MANIFESTA INADMISSIBILIDADE.

1. Em sendo demasiado o atraso na entrega da obra, possível o reconhecimento da ocorrência de danos morais. Incidência do enunciado 568/STJ.

2. Falha o agravo interno ao não impugnar especificamente a decisão agravada, sustentando a ocorrência de fato que não se amolda ao caso analisado.

3. AGRAVO INTERNO EM PARTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ACS SUMARÉ

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS e OUTROS contra a decisão deste relator que conheceu em parte e desproveu o seu recurso especial, cuja ementa está assim redigida:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. QUEBRA DE NEXO. INSINDICABILIDADE. LUCROS CESSANTES (COMPROVAÇÃO E TERMO FINAL). QUESTÕES PACIFICADAS. DANO MORAL. EXCESSO DE ATRASO.

1. A questão acerca da prova dos lucros cessantes está pacificada nesta Corte, consonando com a orientação esposada pelo acórdão recorrido.

2. A quebra do nexo causal, mediante a existência de força maior ou caso fortuito, afastados na origem, não se mostra sindicável por esta Corte Superior. Enunciado 7/STJ.

3. Em sendo demasiado o atraso na entrega da obra, possível o reconhecimento da ocorrência de danos morais. Incidência do enunciado 568/STJ.

4. Insindicabilidade do valor da indenização, pois ligado à conjuntura fático-probatória da causa. Atração do enunciado 7/STJ.

5. RECURSO ESPECIAL EM PARTE CONHECIDO E DESPROVIDO, COM MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS.

Em suas razões recursais, sustentaram que ainda que se considere algum dissabor da agravada, incabível a alegação de configuração de dano moral, ainda que houvesse descumprimento contratual. Disseram ausente a prova do nexo causal entre o fato e o dano e deste próprio. Referiram, por outro lado, indevida a condenação aos lucros cessantes, pois eles inexistem, não havendo falar em atraso na entrega do imóvel sem justificativa ante o caso fortuito e força maior. Destacaram que o período deveria ser do término do prazo de tolerância até o habite-se e pediram o provimento.

Não houve contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Eminentes Colegas, as razões recursais não fazem alterada a decisão agravada.

Discute-se, primeiramente, a existência dos danos morais.

O acórdão recorrido assentou que a entrega do imóvel estava prevista para 2015, tendo sido as chaves entregues aos adquirentes em 2017.

O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável, mas em sendo excessivo o atraso, é possível a configuração do dano moral e, assim, a condenação ao pagamento de indenização.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO.

- 1. Ação de rescisão contratual cumulada com reparação por dano material e compensação por dano moral devido ao atraso na entrega de unidade imobiliária.*
- 2. O excessivo atraso na entrega de unidade imobiliária enseja compensação por dano extrapatrimonial.*
- 3. Agravo interno no recurso especial não provido. (AgInt nos EDcl no REsp 1816498/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/10/2019, DJe 30/10/2019)*

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)

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)

Assim, tenho que se mostra possível o reconhecimento do direito à indenização por danos morais, na hipótese, revelando-se, no mais, insindicável a

sua efetiva ocorrência no caso dos autos e, ainda, o seu valor, pois não se mostram irrazoáveis os R\$ 5.000,00 para cada um dos autores.

No tocante à quebra do nexo causal, é evidente a atração do enunciado 7/STJ, pois o Tribunal de origem afirmou serem previsíveis e não escusáveis os alegados fatos, sendo responsáveis as rés. Insiste-se que esta Corte extravase o espectro de cognição do recurso especial, que é restrito aos lindes da matéria jurídica delineada pelas instâncias ordinárias.

Assim, infirmar as conclusões do aresto impugnado demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial a teor da Súmula 7/STJ.

Tocante aos lucros cessantes, a jurisprudência consolidou-se no STJ no sentido de que *"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"* (EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

A pretensão de que os lucros sejam pagos apenas até o habite-se não encontra respaldo na jurisprudência desta Corte.

Ante o exposto, conheço em parte do agravo interno e lhe nego provimento.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.870.773 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0087516-2

Número de Origem:

10432234220178260114 1043223-42.2017.8.26.0114

Sessão Virtual de 16/03/2021 a 22/03/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ACS SUMARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRENTE : 3Z LOTUS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

RECORRENTE : VIVA VISTA HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO ANDRE REGIS DUTRA SVENSSON - SP205237

GLÁUCIA HIPOLITO PROENÇA - SP300788

GUILHERME LEITE DA CUNHA - SP365233

LAURA PEIXOTO RIBEIRO - SP300386

RECORRIDO : HENRIQUE DA SILVA VIEIRA

RECORRIDO : MARIA DE FÁTIMA VIEIRA

ADVOGADO : JOZIMAR BRITO DE OLIVEIRA - SP317917

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ACS SUMARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : 3Z LOTUS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

AGRAVANTE : VIVA VISTA HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO ANDRE REGIS DUTRA SVENSSON - SP205237

GLÁUCIA HIPOLITO PROENÇA - SP300788

GUILHERME LEITE DA CUNHA - SP365233

LAURA PEIXOTO RIBEIRO - SP300386

AGRAVADO : HENRIQUE DA SILVA VIEIRA

AGRAVADO : MARIA DE FÁTIMA VIEIRA

ADVOGADO : JOZIMAR BRITO DE OLIVEIRA - SP317917

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, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de março de 2021