



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2115822 - RJ (2022/0123360-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
RONAN LUIZ BRAGANÇA DE SOUZA - RJ144994
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : ERIKA CAMARA BELARMINO RIBEIRO
ADVOGADOS : JOANNA RODRIGUES WERNECK GENOFRE - RJ145405
JULIANA FIALHO GOMES - RJ161193

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, RESTITUIÇÃO DE VALORES E REPARAÇÃO DE DANOS. ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS. LUCROS CESSANTES REPETIDOS. DANO MORAL FIXADO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. MANUTENÇÃO DA SÚMULA 83/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Relativamente à alegada deficiência na prestação jurisdicional, é indevido conjecturar-se acerca da deficiência de fundamentação ou da existência de omissão, de obscuridade, de contradição ou erro material no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.
2. No tocante à condenação em danos morais em razão do atraso na entrega da obra, nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, 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, como na espécie.
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, em sessão virtual de 07/03/2023 a 13/03/2023, 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 março de 2023.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.115.822 - RJ (2022/0123360-5)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
RONAN LUIZ BRAGANÇA DE SOUZA - RJ144994
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : ERIKA CAMARA BELARMINO RIBEIRO
ADVOGADOS : JOANNA RODRIGUES WERNECK GENOFRE - RJ145405
JULIANA FIALHO GOMES - RJ161193

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno interposto por **INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA e JOÃO FORTES CONSTRUTORA LTDA** contra decisão de minha lavra às fls. 730/740, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Nas razões do agravo interno, sustentam as agravantes a reconsideração da decisão, alegando para tanto que o Tribunal *a quo* incorreu em negativa de vigência aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não fundamentou a questão relativa à repetição dos lucros cessantes, mantendo-se ainda contraditório ao decidir o termo inicial da referida verba, além de não ter esclarecido acerca da presunção de dano a justificar danos morais.

Entendem, ainda, a inadequação da incidência da Súmula 83/STJ acerca da condenação em danos morais, em razão do atraso na entrega da obra, pois, no tocante à ofensa aos arts. 186 e 927 do Código Civil, o Superior Tribunal de Justiça tem entendimento pacificado de que mero inadimplemento contratual não configura dano moral.

O prazo para impugnação do presente recurso decorreu *in albis*.

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.115.822 - RJ (2022/0123360-5)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
RONAN LUIZ BRAGANÇA DE SOUZA - RJ144994
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : ERIKA CAMARA BELARMINO RIBEIRO
ADVOGADOS : JOANNA RODRIGUES WERNECK GENOFRE - RJ145405
JULIANA FIALHO GOMES - RJ161193

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, RESTITUIÇÃO DE VALORES E REPARAÇÃO DE DANOS. ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS. LUCROS CESSANTES REPETIDOS. DANO MORAL FIXADO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. MANUTENÇÃO DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Relativamente à alegada deficiência na prestação jurisdicional, é indevido conjecturar-se acerca da deficiência de fundamentação ou da existência de omissão, de obscuridade, de contradição ou erro material no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. No tocante à condenação em danos morais em razão do atraso na entrega da obra, nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, 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, como na espécie.

3. Agravo interno desprovido.

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.115.822 - RJ (2022/0123360-5)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
RONAN LUIZ BRAGANÇA DE SOUZA - RJ144994
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : ERIKA CAMARA BELARMINO RIBEIRO
ADVOGADOS : JOANNA RODRIGUES WERNECK GENOFRE - RJ145405
JULIANA FIALHO GOMES - RJ161193

VOTO

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

O recurso especial a ser revisitado, interposto por INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA e JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, impugna acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDOS DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E DE REPARAÇÃO DE DANOS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.

- Parte autora que alega a existência de prejuízos em razão de atrasos na entrega de dois imóveis negociados com as rés.

- Sentença vergastada que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, declarando a rescisão judicial dos contratos entabulados entre as partes, por culpa das rés, condenando estas a restituírem os valores recebidos da autora, além de efetuarem o pagamento de verba indenizatória de danos materiais e compensatória de danos morais.

- Preliminar de ilegitimidade passiva ad causam da primeira demandada que não merece acolhida, haja vista ter ela atuado na construção do imóvel.

- Constatação de que a parte demandada, de fato, não adimpliu a obrigação por ela própria assumida junto à autora, deixando de disponibilizar o imóvel na data aprezada contratualmente.

- Alegações de que o atraso teria ocorrido em decorrência de força maior (escassez de mão de obra em razão de eventos internacionais ocorridos no Rio de Janeiro), que não merecem acolhida. Precedentes deste Tribunal.

- Correta a condenação da parte ré a restituir integralmente os valores que recebeu da demandante, eis que o desfazimento da avença se deu por culpa única e exclusiva da parte demandada.

Superior Tribunal de Justiça

- Termo a quo da mora da parte ré que deve ser considerado como sendo o dia seguinte ao fim do prazo dilatatório de 180 dias, constante no contrato firmado entre as partes.

Precedentes deste Tribunal.

- Termo ad quem da mora que se considera como sendo a data da averbação do “habite-se” na matrícula do imóvel.

Precedentes deste Tribunal.

- Condenação a título de lucros cessantes que se revela adequada, haja vista os evidentes prejuízos gerados em razão do atraso na entrega dos imóveis.

- Correção monetária dos valores a serem restituídos à autora que deve ser efetuada com base nos índices da Corregedoria de Justiça deste TJERJ.

- Atraso na entrega do bem que é fator capaz de causar angústia e dissabor, sendo evidente o dano moral alegado na exordial.

- Verba compensatória dos danos morais que merece alteração, eis que fixada em valor inferior ao comumente arbitrado por este Tribunal em demandas semelhantes.

- Majoração do montante para R\$ 10.000,00. *Precedentes deste Tribunal.*

- Inaplicabilidade dos honorários advocatícios recursais na espécie, eis que não presente a hipótese descrita no artigo 85, § 11º, do novo CPC/15.

CONHECIMENTO E PARCIAL PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.

As razões do recurso especial se pautam nos seguintes argumentos: **(i)** Tribunal *a quo* negou vigência aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois decidiu de forma obscura ao manter a condenação ao pagamento de lucros cessantes sem se manifestar sobre a incompatibilidade entre o pedido de rescisão do contrato de promessa de compra e venda e a indenização; omisso e contraditório quanto ao termo final dos lucros cessantes, tendo em vista que, embora tenha expressamente afirmado que deveria ser excluído o período em que a autora já havia manifestado o seu interesse em rescindir o contrato, estabeleceu que os lucros seriam devidos até 18/03/2016, data da averbação do habite-se, período muito posterior à data da distribuição da ação, em 27/11/2015; além de omissão em relação à inadequada presunção de ocorrência de dano moral; **(ii)** inadequada condenação aos danos morais em decorrência do suposto atraso na entrega do imóvel, objeto do contrato, na melhor interpretação dos arts. 186 e 927 do Código Civil, devendo ser considerado que não houve circunstâncias excepcionais que importassem em significativa e anormal violação ao direito da personalidade do promitente-comprador; **(iii)** não cabimento dos lucros cessantes, pois não houve comprovação de que efetivamente um contrato de locação seria celebrado, desde o primeiro dia da entrega da unidade imobiliária, na melhor interpretação do art. 402 do Código Civil.

Reforce-se que o recurso especial tem origem em ação de indenização combinada

com obrigação de fazer ajuizada por ERIKA CAMARA BELARMINO, ora agravada, em face de INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA e JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A, ora agravantes, com base em contrato de promessa de compra e venda de salas situadas no empreendimento Trend Tower Office, no valor de R\$173.300,00 (cento e setenta e três mil e trezentos reais) e R\$214.500,00 (duzentos e quatorze mil e quinhentos reais), em que se sustentou que a conclusão da obra estava prevista para o dia 30/04/2015, com tolerância de atraso não superior a 180 dias, mas até a data do ajuizamento da ação não havia sido concluída, requerendo-se o reconhecimento do direito de não ser cobrada de qualquer valor referente às salas 1113 e 1114, objeto do referido contrato, que se vencer no curso da demanda; a inversão do ônus da prova; a procedência dos pedidos, com a rescisão contratual, com a devolução da quantia paga até a data do ajuizamento da ação, a condenação das rés aos lucros cessantes referentes aos aluguéis que deixou de receber no período de maio/2015 até a data da entrega dos imóveis; a condenação a título de danos morais.

A sentença julgou procedente o pedido, para decretar a rescisão do contrato; condenar as rés na devolução da quantia paga, além de indenização por danos materiais, equivalente ao aluguel mensal constante no contrato, contados do mês em que deveria ter sido concluída a obra (27/11/2015), até 28/04/2016, acrescidos juros, contados da citação, e correção monetária do vencimento de cada obrigação. Condenou ainda em dano moral no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), acrescido de juros contados da citação e correção monetária.

Ambas as partes apelaram, tendo o Tribunal *a quo* dado parcial provimento a ambos os recursos, para: (i) fixar como termo *a quo* da mora da parte ré o dia 30/10/2015; (ii) majorar a verba compensatória de danos morais para R\$ 10.000,00; (iii) estabelecer que o termo *ad quem* da mora deve ser a data da averbação do “habite-se” na matrícula dos imóveis; (iv) correção monetária devida de acordo com a Tabela de sua Corregedoria de Justiça.

A irresignação posta no presente agravo interno não merece guarida.

Relativamente à deficiência de fundamentação, a ensejar o acolhimento da alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, verifica-se da leitura do voto condutor do acórdão recorrido que houve enfrentamento de forma fundamentada quanto ao tema dos termos inicial e final para a fixação dos lucros cessantes, e houve ênfase quanto ao período de atraso do imóvel, objeto do contrato.

O Tribunal *a quo* dirimiu os temas apresentados à sua apreciação manifestando-se expressamente acerca do período de apuração dos lucros cessantes, bem como em relação aos

danos morais, com fundamentação suficiente.

É indevido conjecturar-se acerca da deficiência de fundamentação ou da existência de omissão, de obscuridade, de contradição ou erro material no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. No mesmo sentido, podem ser mencionados os seguintes julgados: AgInt no AREsp 1621374/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe de 25/06/2020; AgInt no AREsp 1595385/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/06/2020, DJe de 12/06/2020; AgInt no AgInt no AREsp 1598925/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/05/2020, DJe de 25/05/2020; AgInt nos EDcl no REsp 1812571/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2020, DJe de 16/03/2020; AgInt no AREsp 1534532/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 08/06/2020, DJe de 15/06/2020; AgInt nos EDcl no AREsp 1374195/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/05/2020, DJe de 25/05/2020.

Relativamente à condenação em danos morais em razão do atraso na entrega da obra, nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, "*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).

Confira-se, ainda:

AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. MERO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DESNECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não é necessário o reexame de matéria fático-probatória para determinar o afastamento da condenação à indenização por danos morais no caso de demora na entrega das chaves de imóvel, quando o Tribunal fundamentar a decisão na caracterização de dano *in re ipsa*, por trata-se de reavaliação de fatos e não reapreciação de provas.

2. A jurisprudência das Turmas integrantes da Segunda Seção deste Tribunal dispõe no sentido de que "*o atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador*" (REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017).

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1780788/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 31/5/2021, DJe de 7/6/2021)

No presente caso, o Tribunal *a quo* entendeu que o atraso na entrega de bem de tão relevante função social (com a consequente rescisão do contrato) é fato que causa angústia ao contratante cumpridor de suas obrigações, não podendo, portanto, ser interpretado como mero aborrecimento. Enfatizou ainda que o atraso foi grave a ponto de gerar o pedido de rescisão da avença por parte da promitente-compradora.

Dessa forma, estando o entendimento do Tribunal *a quo* em acordo com o entendimento jurisprudencial consolidado nesta Corte, nos termos acima declinados, torna-se impositiva a manutenção do acórdão recorrido para manter a condenação por danos morais e reconhecer o evento como inadimplemento contratual apto a causar ofensa a direito de personalidade, tendo em vista que ficou reconhecida pelas instâncias locais circunstância particular que extrapolasse o mero aborrecimento e ingressasse na seara do dano moral.

Ademais, segundo jurisprudência consolidada desta Corte, é válida a cláusula contratual de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias para a entrega de imóvel, como elemento atenuador de contratempos durante a obra, desde que observado o dever de informação ao consumidor.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO DA OBRA. ENTREGA APÓS O PRAZO ESTIMADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. PREVISÃO LEGAL. PECULIARIDADES DA CONSTRUÇÃO CIVIL. ATENUAÇÃO DE RISCOS. BENEFÍCIO AOS CONTRATANTES. CDC. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. OBSERVÂNCIA DO DEVER DE INFORMAR. PRAZO DE PRORROGAÇÃO. RAZOABILIDADE.

1. Cinge-se a controvérsia a saber se é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, a qual permite a prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra.

2. A compra de um imóvel "na planta" com prazo e preço certos possibilita ao adquirente planejar sua vida econômica e social, pois é sabido de antemão quando haverá a entrega das chaves, devendo ser observado, portanto, pelo incorporador e pelo construtor, com a maior fidelidade possível, o cronograma de execução da obra, sob pena de indenizarem os prejuízos causados ao adquirente ou ao compromissário pela não conclusão da edificação ou pelo retardo injustificado na conclusão da obra (arts. 43, II, da Lei nº 4.591/1964 e 927 do Código Civil).

3. No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da

unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a cláusula de tolerância.

4. Aos contratos de incorporação imobiliária, embora regidos pelos princípios e normas que lhes são próprios (Lei nº 4.591/1964), também se aplica subsidiariamente a legislação consumerista sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família.

5. Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos.

6. A cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis.

7. Deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 12 da Lei nº 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC). 8. Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias, o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil.

Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação.

9. Recurso especial não provido.

(REsp 1582318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. FIXAÇÃO DE VALOR DO PREJUÍZO PELA NÃO FRUIÇÃO. VALOR DO LOCATIVO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. INCIDÊNCIA DA CORREÇÃO MONETÁRIA DURANTE A MORA. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83 DO STJ.

Superior Tribunal de Justiça

1. A conclusão do acórdão recorrido acerca do critério para se chegar ao real valor do locativo observou a jurisprudência adotada neste Superior Tribunal de Justiça.
2. A jurisprudência desta Corte reconhece a validade da cláusula de tolerância, desde que observado o direito de informação ao consumidor.
3. É devida a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor de imóvel comprado na planta durante a mora da construtora, porque apenas recompõe o valor da moeda, sem representar vantagem à parte inadimplente.
4. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp 1698519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 20/09/2018, DJe 26/09/2018)

Reitere-se que, no caso dos autos, o Tribunal *a quo* concluiu que, a despeito de ser válida a cláusula de tolerância ou de prorrogação automática de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega do imóvel, o atraso se deu por muito mais tempo, vale dizer, após o período de tolerância, a parte autora, ora recorrida, esperou mais quatro meses e muitos dias, não tendo sido demonstrada nenhuma ocorrência de eventos extraordinários caracterizadores de caso fortuito ou de força maior.

Deveras, o atraso na entrega de imóvel por longo período de tempo, em geral, em torno de um ano após o prazo de prorrogação ou tolerância, pode configurar causa de dano moral indenizável. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. JULGAMENTO ULTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO INJUSTIFICADO POR 12 MESES. IMÓVEL DESTINADO À MORADIA DOS COMPRADORES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Insubsistente o alegado julgamento extra petita, pois o órgão julgador não violou os limites objetivos da pretensão, tampouco concedeu providência jurisdicional diversa do pedido formulado na inicial, respeitando assim o princípio processual da congruência.

Tendo em vista a absoluta vinculação dos fundamentos da decisão aos fatos e provas dos autos, o revolvimento desses mesmos fatos e provas, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

2. Nos termos da jurisprudência firmada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes. Precedentes.

3. A jurisprudência desta Corte "tem entendido que, muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas da controvérsia podem configurar a lesão

extrapatrimonial" (1.642.314/SE, Relatora a Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 22/3/2017).

4. A fundamentação do dano moral encontra-se justificada, tendo a Corte estadual destacado que o atraso da entrega do bem imóvel destinado à moradia, após 12 (doze) meses da data prevista, acarretou dano moral. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual, demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1049708/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/05/2017, DJe 26/05/2017)

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 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

Superior Tribunal de Justiça

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, DESTA RELATORIA, QUARTA TURMA, julgado em 19/03/2019, DJe 29/03/2019)

Na espécie, segundo os fatos definitivamente estabelecidos pelas instâncias ordinárias, a data prevista para a entrega do imóvel, computado o prazo de tolerância, foi outubro/2015, mas o imóvel foi efetivamente entregue em março/2016, motivo pelo qual foi fixada a indenização.

Destarte, em razão do incontroverso atraso na entrega da obra e do prazo de prorrogação também extrapolado, justifica-se a condenação em lucros cessantes.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário-comprador.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes ilustrativos:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO E OBRIGAÇÃO DE FAZER. AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE DO CÔNJUGE. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NATUREZA PESSOAL. DOCUMENTOS SEM AUTENTICAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FIXAÇÃO DE MULTA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF.

AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ação referente à promessa de compra e venda tem natureza pessoal, razão pela qual o cônjuge que não figurou no contrato carece de legitimidade para a pretensão. Precedentes.

2. "(...) é vedada a inovação de tese jurídica em sede de apelação, posto que os efeitos devolutivo e translativo não suprem eventual deficiência das razões recursais" (AgInt no REsp 1670678/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/4/2019, DJe 25/4/2019).

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido

o prejuízo do promissário comprador.

4. No caso concreto, as partes ajustaram indenização em patamar compatível com a demora para a entrega do imóvel, referente à multa cominatória mensal correspondente a 1% (um por cento) do valor atualizado do preço total da unidade habitacional não entregue, pro rata die, não se afigurando necessária qualquer complementação.

Ademais, a parte autora não carrega aos autos prova documental apta a demonstrar que sofreu prejuízos superiores aos acobertados pela cláusula penal, não sendo devida qualquer indenização suplementar a título de lucros cessantes.

5. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1459593/DF, DESTA RELATORIA, QUARTA TURMA, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. MORA CONTRATUAL. DESCARACTERIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DOS PREJUÍZOS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. INCC. APLICAÇÃO DURANTE A MORA CONTRATUAL DAS VENDEDORAS. IMPOSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA ENTRE O ARESTO IMPUGNADO E A JURISPRUDÊNCIA DESTA CASA. SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. DECISÃO MANTIDA.

1. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

2. 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 30/8/2019), o que foi observado pela Corte local.

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

4. Conforme o entendimento desta Corte Superior, "não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para

entrega da obra" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.962.573/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/3/2022, DJe de 23/3/2022), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

5. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

6. 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. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal a quo não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.

7. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 284 e 283 do STF e 83 do STJ.

8. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1992358/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/9/2022, DJe de 15/9/2022)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ.

LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. TERMO FINAL. PRECEDENTES. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ. JUROS DE OBRA. COBRANÇA NO PERÍODO DA MORA. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA REPETITIVA DO STJ. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA.

REDISTRIBUIÇÃO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O reconhecimento de caso fortuito, força maior ou culpa de terceiro, no atraso da entrega do imóvel, exigiria o reexame do contexto fático e probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

2. A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à razoabilidade do valor da indenização por lucros cessantes, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, ante o teor da Súmula 7/STJ.

4. Segundo a jurisprudência repetitiva da Segunda Seção do STJ "é ilícito

Superior Tribunal de Justiça

cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

5. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. 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.

6. A revisão do quantum fixado a título de danos morais somente é permitida quando irrisório ou exorbitante o valor. Ausente tais circunstâncias, a análise encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

7. A revisão dos valores arbitrados a título de honorários advocatícios, bem como da distribuição dos ônus sucumbenciais envolvem ampla análise de questões de fato e de prova, consoante as peculiaridades de cada caso concreto, providência incabível em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

8. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1936821/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. 1. DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE ENTREGA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 2. TAXA DE OBRA. RESTITUIÇÃO. CAUSADORA DA DESPESA. ACÓRDÃO EM PERFEITA CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

PRECEDENTE. SÚMULA 83/STJ. 3. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Estando a conclusão do Tribunal local alicerçada em elementos fático-probatórios existentes nos autos e termos contratuais, descabe a esta Corte Superior a revisão do posicionamento adotado, ante a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte, ultrapassado o prazo para a conclusão das unidades imobiliárias, não podem ser cobrados do adquirente encargos contratados para incidir no período de construção, entre eles, os juros de obra.

3. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo experimentado pelo promitente comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1988491/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/5/2022, DJe de 2/6/2022)

Superior Tribunal de Justiça

Desse modo, constatada a conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte, é inviável o provimento do recurso especial no tópico, nos termos da Súmula 83/STJ.

Diante do exposto, é forçoso concluir que a decisão agravada merece ser mantida pelos seus próprios fundamentos.

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.115.822 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0123360-5

Número de Origem:

00231358020168190000 00568738720158190002 202224501007 231358020168190000 568738720158190002

Sessão Virtual de 07/03/2023 a 13/03/2023

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 : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

RONAN LUIZ BRAGANÇA DE SOUZA - RJ144994

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : ERIKA CAMARA BELARMINO RIBEIRO

ADVOGADOS : JOANNA RODRIGUES WERNECK GENOFRE - RJ145405

JULIANA FIALHO GOMES - RJ161193

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

RONAN LUIZ BRAGANÇA DE SOUZA - RJ144994

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : ERIKA CAMARA BELARMINO RIBEIRO

ADVOGADOS : JOANNA RODRIGUES WERNECK GENOFRE - RJ145405

JULIANA FIALHO GOMES - RJ161193

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/03/2023 a 13/03/2023, 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 março de 2023