

*Superior Tribunal de Justiça*

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1816498 - DF (2019/0139897-4)**

**RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**AGRAVANTE : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**AGRAVANTE : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A**  
**ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA -**  
**DF027507**  
**GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA -**  
**DF030024**  
**FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR -**  
**DF033896**  
**BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484**  
**BRUNA FONSECA MEIRA - DF050331**  
**CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS -**  
**DF059521**  
**AGRAVADO : ALBÉRICO DE FRANÇA FERREIRA FILHO**  
**AGRAVADO : ANA MARIA BACELAR FERREIRA**  
**ADVOGADO : SAULO DE ARAUJO MARQUEZ - DF032469**

**EMENTA**

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.

**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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 28 de outubro de 2019 (Data do Julgamento)

*Superior Tribunal de Justiça*

Ministra Nancy Andrichi  
Relatora



AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.498 - DF (2019/0139897-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
AGRAVANTE : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
AGRAVANTE : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A  
ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507  
GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024  
FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896  
BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484  
BRUNA FONSECA MEIRA - DF050331  
CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS - DF059521  
AGRAVADO : ALBÉRICO DE FRANÇA FERREIRA FILHO  
AGRAVADO : ANA MARIA BACELAR FERREIRA  
ADVOGADO : SAULO DE ARAUJO MARQUEZ - DF032469

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de agravo interposto por JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e JOÃO FORTES ENGENHARIA S A contra decisão unipessoal que conheceu parcialmente do recurso especial interposto por ALBÉRICO DE FRANÇA FERREIRA FILHO e ANA MARIA BACELAR FERREIRA para, nessa parte, dar-lhe provimento.

Ação: de resolução contratual cumulada com compensação por dano moral e reparação por dano material, ajuizada pelos agravados, em face das agravantes, devido ao atraso na entrega de unidade imobiliária, na qual pleiteiam sejam as agravantes condenadas a restituir integralmente os valores pagos pelos agravados, ao pagamento de lucros cessantes, bem como a compensar dano extrapatrimonial.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: (i) decretar a rescisão do contrato celebrado entre as partes; (ii) condenar as agravantes a restituir a quantia de R\$ 115.021,76 (cento e quinze mil e vinte e um reais e setenta e seis centavos), a qual deverá ser acrescida de correção monetária, a contar de cada desembolso por parte dos agravados, e juros de mora de 1% ao mês; (iii) condenar as

agravantes, solidariamente, a pagar aos agravados, mensalmente, a título de indenização por danos materiais, na modalidade lucros cessantes, a importância equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor do contrato, a partir de 1º de outubro de 2013 (data da configuração da mora) até 23 de outubro de 2014, data da expedição da carta de habite-se, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, a partir de 01/09/2017.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelas agravantes e negou provimento à apelação interposta pelos agravados, nos termos da seguinte ementa:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. APELAÇÕES. RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. NÃO CABIMENTO. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. INDEVIDOS. SUCUMBÊNCIA. DISTRIBUIÇÃO.

1. Ocorrendo a rescisão do ajuste em razão do inadimplemento da construtora, fica esta obrigada a restituir ao comprador todos os valores desembolsados, vedada a dedução de qualquer percentual a título de sanção ou a retenção de arras.

2. A entrega de imóvel em prazo posterior ao avençado caracteriza prejuízo ao consumidor passível de indenização por lucros cessantes, haja vista que o comprador não usufrui a potencialidade do bem, seja com escopo de locação ou ocupação própria, devendo o valor ser apurado em percentual incidente sobre o montante pago pelos adquirentes. Precedentes desta Corte,

3. É firme o entendimento no âmbito dos Tribunais pátrios de que o inadimplemento contratual na compra de imóvel, em regra, não gera direito a danos morais.

4. Quando a sucumbência for recíproca, mas não equivalente, aplica-se o comando inserto no artigo 86, caput, do Código de Processo Civil.

5. Recurso dos autores desprovido. Apelação das rés parcialmente provida. (e-STJ Fls. 377/378)

Embargos de declaração: interpostos pelos agravados, foram rejeitados.

Recurso especial: alegam violação dos arts. 82 e 1.022 do CPC/15; 11, 186, 187, 403 e 927 do CC. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustentam que os lucros cessantes devem ser calculados sobre o montante pago pelos adquirentes. Afirmam que o longo período de atraso na entrega de unidade imobiliária superou o mero inadimplemento contratual, dando ensejo à pretensão de compensação por dano

extrapatrimonial. Insurgem-se contra a distribuição dos ônus sucumbenciais.

Decisão unipessoal: conheceu parcialmente do recurso especial interposto pelos agravados para, nessa parte, dar-lhe provimento.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, as agravantes insurgem-se contra a condenação ao pagamento de compensação por dano extrapatrimonial, sob o fundamento 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.

É o relatório.



*Superior Tribunal de Justiça*

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.498 - DF (2019/0139897-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
AGRAVANTE : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
AGRAVANTE : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A  
ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507  
GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024  
FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896  
BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484  
BRUNA FONSECA MEIRA - DF050331  
CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS - DF059521  
AGRAVADO : ALBÉRICO DE FRANÇA FERREIRA FILHO  
AGRAVADO : ANA MARIA BACELAR FERREIRA  
ADVOGADO : SAULO DE ARAUJO MARQUEZ - DF032469

EMENTA

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.

*Superior Tribunal de Justiça*

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.498 - DF (2019/0139897-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
AGRAVANTE : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
AGRAVANTE : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A  
ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507  
GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024  
FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896  
BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484  
BRUNA FONSECA MEIRA - DF050331  
CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS - DF059521  
AGRAVADO : ALBÉRICO DE FRANÇA FERREIRA FILHO  
AGRAVADO : ANA MARIA BACELAR FERREIRA  
ADVOGADO : SAULO DE ARAUJO MARQUEZ - DF032469

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

A decisão agravada foi assim fundamentada, na parte em que impugnada pelas agravantes:

- Da violação do art. 1.022 do CPC/15

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.

No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca do valor a ser pago a título de indenização por lucros cessantes, de maneira que os embargos de declaração opostos pelos recorrentes de fato não comportavam acolhimento. Confira-se:

(...)

"No que diz respeito ao arbitramento da indenização, é certo que pode se apurar a quantia frente à realidade do mercado imobiliário, em patamar mensal incidente sobre o valor efetivamente pago pelo compradores.

Dessa forma, correta a condenação das rés ao pagamento de lucros cessantes no importe equivalente a 0,5% (meio por cento) mensal do valor do imóvel constante do contrato, porquanto o percentual mostra-se compatível e em obediência aos princípios da isonomia e da razoabilidade.

Com efeito, o quantum estipulado está em consonância com os alugueres cobrados em imóveis congêneres. Ademais, os requerentes, apesar da insurgência quanto à verba fixada pelo douto Magistrado singular, não demonstrou sua inadequação. Por isso, não merece retoque o referido montante." (e-STJ Fl. 388/389)

(...)

Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC/2015, incidindo, quanto ao ponto, a Súmula 568/STJ.

- *Do reexame de fatos e provas*

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere ao valor fixado a título de indenização por lucros cessantes, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

- *Da Súmula 568/STJ*

O TJDF, ao decidir que o valor da indenização por lucros cessantes deve ser calculada com base no valor locatício do bem, alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Nesse sentido: EREsp 1.341.138/SP, Segunda Seção, DJe de 22/05/2018 e AgInt nos EDcl no AREsp 921.095/SP, Quarta Turma, DJe de 14/02/2019.

- *Do compensação por dano moral na hipótese de longo período de atraso na entrega de unidade imobiliária*

O TJDF, ao decidir que o longo período de atraso na entrega de unidade imobiliária (superior a 2 anos) não enseja compensação por dano moral por se tratar de mero descumprimento contratual, contrariou o entendimento do STJ no sentido de ser cabível compensação por dano moral na hipótese de longo período de atraso na entrega de unidade imobiliária (AgInt no REsp 1639991/RO, Terceira Turma, DJe de 03/05/2019; AgRg no AREsp 780.379/RS, Terceira Turma, DJe de 19/11/2015 e AgInt no AREsp 1121461/AM, Quarta Turma, DJe de 02/05/2018). Logo, o acórdão recorrido merece reforma.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa parte, DOU-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art. 932, III e V, "a", do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, para condenar as recorridas, solidariamente, ao pagamento de compensação por dano moral no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a cada recorrente.

Diante da reforma do acórdão recorrido, condeno as recorridas ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 12% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC/15.

Julgo prejudicada a análise do agravo em recurso especial interposto pelos recorrentes, eis que a jurisprudência desta Corte é assente no sentido de ser incabível agravo em recurso especial quando a decisão agravada admite parcialmente o processamento do próprio recurso especial, pois, nesses casos, há devolução integral do juízo de admissibilidade a esta Corte, que será novamente avaliado por ocasião do julgamento do recurso especial.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar



sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se. (e-STJ Fls. 523/525)

Pela análise das razões recursais apresentadas no agravo interno, verifica-se que as agravantes não trouxeram qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

*1. Do compensação por dano moral na hipótese de longo período de atraso na entrega de unidade imobiliária*

De fato, o TJDF, ao decidir que o longo período de atraso na entrega de unidade imobiliária (superior a 2 anos) não enseja compensação por dano moral, por se tratar de mero descumprimento contratual, contrariou o entendimento do STJ no sentido de ser cabível compensação por dano moral na hipótese de longo período de atraso na entrega de unidade imobiliária. Confira-se:

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.
2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga. Precedentes.
3. 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. Precedente.
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, Terceira Turma, DJe de 11/09/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. LUCROS CESSANTES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS, E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão em relação a não ocorrência de caso fortuito ou força maior e a configuração do inadimplemento contratual decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

3. No presente caso, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático-probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais, decorrentes do longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o quantum arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ. Ademais, incidente a Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1121461/AM, Quarta Turma, DJe de 02/05/2018).

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no recurso especial.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AgInt nos EDcl no REsp 1.816.498 / DF**

Número Registro: 2019/0139897-4

**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:

07212144120178070001 7212144120178070001 7055105420178070000 07055105420178070000 794600  
20130110876302

Sessão Virtual de 22/10/2019 a 28/10/2019

### **Relator do AgInt nos EDcl**

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

## **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ALBÉRICO DE FRANÇA FERREIRA FILHO

RECORRENTE : ANA MARIA BACELAR FERREIRA

ADVOGADO : SAULO DE ARAUJO MARQUEZ - DF032469

RECORRIDO : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRIDO : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A

ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507

GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024

FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896

BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484

BRUNA FONSECA MEIRA - DF050331

CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS - DF059521

AGRAVANTE : ALBÉRICO DE FRANÇA FERREIRA FILHO

AGRAVANTE : ANA MARIA BACELAR FERREIRA

ADVOGADO : SAULO DE ARAUJO MARQUEZ - DF032469

AGRAVADO : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A

ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507

GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024

FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896

BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484

BRUNA FONSECA MEIRA - DF050331

CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS - DF059521

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A

ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507

GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024

FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896

BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484

BRUNA FONSECA MEIRA - DF050331

CARLA EMERICK CORREIA DOS SANTOS - DF059521

AGRAVADO : ALBÉRICO DE FRANÇA FERREIRA FILHO

AGRAVADO : ANA MARIA BACELAR FERREIRA

ADVOGADO : SAULO DE ARAUJO MARQUEZ - DF032469

### **TERMO**

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 28 de outubro de 2019