



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1889207 - SP (2020/0203673-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : AGUINALDO DA SILVA ARAUJO
AGRAVANTE : THAIANE BATISTA DOS SANTOS ARAUJO
ADVOGADO : VINÍCIUS ROZATTI E OUTRO(S) - SP162772
AGRAVADO : BANCO LUSO BRASILEIRO S/A
AGRAVADO : TAVARES DE ALMEIDA PARTICIPACOES S.A
ADVOGADOS : MARTA DOMINGUES FERNANDES - SP086293
EDUARDO CURY - SP106699
INTERES. : TRÍADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : LAURA LOVATO PIRES DE LEMOS - SP405130

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. PRAZO NÃO EXCESSIVO. SEM CIRCUNSTÂNCIAS PECULIARES. AFASTAMENTO DO VALOR INDENIZATÓRIO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o atraso expressivo na entrega de imóvel pode configurar danos morais indenizáveis, não sendo, contudo, o caso dos autos.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 25/06/2024 a 01/07/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 01 de julho de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1889207 - SP (2020/0203673-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : AGUINALDO DA SILVA ARAUJO
AGRAVANTE : THAIANE BATISTA DOS SANTOS ARAUJO
ADVOGADO : VINÍCIUS ROZATTI E OUTRO(S) - SP162772
AGRAVADO : BANCO LUSO BRASILEIRO S/A
AGRAVADO : TAVARES DE ALMEIDA PARTICIPACOES S.A
ADVOGADOS : MARTA DOMINGUES FERNANDES - SP086293
EDUARDO CURY - SP106699
INTERES. : TRÍADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : LAURA LOVATO PIRES DE LEMOS - SP405130

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. PRAZO NÃO EXCESSIVO. SEM CIRCUNSTÂNCIAS PECULIARES. AFASTAMENTO DO VALOR INDENIZATÓRIO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o atraso expressivo na entrega de imóvel pode configurar danos morais indenizáveis, não sendo, contudo, o caso dos autos.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno ajuizado em face da decisão de fls. 964/969 e-STJ.

A parte agravante sustenta fazer jus ao recebimento de indenização por danos morais em razão do prolongado atraso no recebimento do imóvel objeto da inicial.

Sem impugnação.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada julgou recurso especial interposto por TAVARES DE ALMEIDA PARTICIPAÇÕES LTDA. E OUTRO, em face de acórdão assim ementado:

DECLARATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE FAZER.

Sentença que julgara procedentes os pedidos. Ausência de recurso específico das rés e de temática de ordem pública. Coisa julgada formal e material (arts. 505 e 1.013, caput, do CPC/2015).

LEGITIMIDADE PASSIVA. Álbum probatório que aponta a participação das corré-apelantes na relação jurídica negocial (compromisso de compra e venda de bem imóvel) que embasa os pedidos formulados na exordial. Regime de responsabilidade civil solidária previsto no diploma consumerista (arts. 7º, parágrafo único; 12, caput; 14, caput, e 25, § 1º, da Lei n. 8.078/90). Sentença mantida.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

Propriedade imóvel. Data prevista para entrega da unidade. Detalhe relevante do negócio jurídico. Hipótese de caso fortuito ou força maior não configurada (Súmula 161 do TJ-SP). Disponibilidade tardia do bem. Ilícitude objetiva. Inadimplemento relativo incontroverso. Cláusula de tolerância.

Ausência de ilicitude (Súmula 164 do TJ-SP e Tema 01 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000). Sentença mantida.

DANOS MATERIAIS. Quantia mensal durante o período de atraso majorada para 0,5% do valor atualizado do imóvel compromissado.

Admissibilidade e adequação. Súmula 162 do TJ-SP e Tema 05 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000. Sentença reformada.

DANOS MORAIS. Longevo atraso na entrega do imóvel compromissado. Situação dotada de magnitude suficiente para causar angústia e abalo psíquico.

Desnecessidade de comprovação de sua efetiva ocorrência (damnum in re ipsa).

Quantum indenizatório fixado de forma adequada e proporcional.

Sentença mantida.

CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR.

Atualização do valor nominal da moeda que não implica acréscimo no saldo devedor do contrato de financiamento imobiliário. Atraso na entrega do imóvel compromissado que não inviabiliza a atualização monetária do saldo devedor (Súmula 163 do TJ-SP e Tema 08 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000).

Correção através do INCC até o prazo final para conclusão do empreendimento e, expirado tal prazo, pelo IGP-M. Razoabilidade.

Sentença mantida.

MULTA DIÁRIA COMINATÓRIA. Pedido de condenação das rés na obrigação de entregar imediatamente o imóvel compromissado, sob pena de multa diária cominatória.

Descabimento. Mora contratual das rés que deságua na via das perdas e danos (art. 248, 2ª parte, do CC). Admissibilidade das astreintes apenas no que tange à obrigação de fornecer a documentação necessária para a obtenção do financiamento imobiliário para quitação do saldo devedor. Sentença reformada.

Recursos parcialmente providos.

A jurisprudência deste Superior Tribunal entende que não é cabível a condenação em indenização por danos morais na hipótese em que há simples atraso na entrega do imóvel pela incorporadora/construtora, pois o dissabor inerente à

expectativa frustrada decorrente de simples inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana. Orienta, ainda, a jurisprudência que deve haver uma consequência decorrente do descumprimento contratual para caracterização dos danos extrapatrimoniais indenizáveis.

Confirmam-se, a propósito, os seguintes precedentes:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSABOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade.

2. A Corte local, para reformar a sentença e julgar procedente o pedido de indenização por danos morais, concluiu que o atraso na entrega do imóvel, de aproximadamente 9 (nove) meses, por si, frustrou a expectativa do casal de ter um lar, causando, conseqüentemente, transtornos por não ter domicílio próprio. Com efeito, o Tribunal de origem apenas superestimou o desconforto, o aborrecimento e a frustração da autora, sem apontar, concretamente, situação excepcional específica, desvinculada dos normais aborrecimentos do contratante que não recebe o imóvel no prazo contratual.

3. A orientação adotada na decisão agravada não esbarra no óbice contido no enunciado n. 7 da Súmula do STJ, tendo em vista que foram consideradas, apenas, as premissas fáticas descritas no acórdão recorrido.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1408540/MA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 19.2.2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES.

1. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que 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.

2. Na hipótese dos autos, a construtora recorrida foi condenada ao pagamento de danos materiais e morais, sendo estes últimos fundamentados apenas na demora na entrega do imóvel, os quais não são, portanto, devidos.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 570.086/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 27.10.2015).

No presente caso, conforme evidencia a própria parte agravante, nas razões do seu agravo interno (fl. 974 e-STJ), o acórdão não apontou maiores consequências com o descumprimento contratual além da frustração com o atraso de três (3) anos na entrega do imóvel.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.
É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.889.207 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0203673-1

Número de Origem:
10169844420148260554

Sessão Virtual de 25/06/2024 a 01/07/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO LUSO BRASILEIRO S/A
RECORRENTE : TAVARES DE ALMEIDA PARTICIPACOES S.A
ADVOGADOS : MARTA DOMINGUES FERNANDES - SP086293
EDUARDO CURY - SP106699
RECORRIDO : AGUINALDO DA SILVA ARAUJO
RECORRIDO : THAIANE BATISTA DOS SANTOS ARAUJO
ADVOGADO : VINÍCIUS ROZATTI E OUTRO(S) - SP162772
INTERES. : TRÍADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : LAURA LOVATO PIRES DE LEMOS - SP405130
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AGUINALDO DA SILVA ARAUJO
AGRAVANTE : THAIANE BATISTA DOS SANTOS ARAUJO
ADVOGADO : VINÍCIUS ROZATTI E OUTRO(S) - SP162772
AGRAVADO : BANCO LUSO BRASILEIRO S/A
AGRAVADO : TAVARES DE ALMEIDA PARTICIPACOES S.A
ADVOGADOS : MARTA DOMINGUES FERNANDES - SP086293

EDUARDO CURY - SP106699
INTERES. : TRÍADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : LAURA LOVATO PIRES DE LEMOS - SP405130

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 25/06/2024 a 01/07/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 01 de julho de 2024