



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1914489 - RJ (2021/0002115-4)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : ADMILSON PEREIRA MARINHO
ADVOGADO : VIVIANE ANANIAS BARREIRO - RJ169248
AGRAVADO : PLAZA DEL ARTE INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL.

- 1. Questões acerca dos reflexos do atraso na entrega de obra por culpa da vendedora já pacificadas por esta Corte Superior, inclusive em sede de recursos repetitivos.*
- 2. Não sendo demasiado o atraso na entrega da obra e não havendo circunstância outra a corroborar o maltrato a direitos da personalidade do adquirente, é indevida a indenização por danos morais.*
- 3. AGRAVO INTERNO 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, em sessão virtual de 03/11/2022 a 09/11/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 09 de novembro de 2022.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1914489 - RJ (2021/0002115-4)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : ADMILSON PEREIRA MARINHO
ADVOGADO : VIVIANE ANANIAS BARREIRO - RJ169248
AGRAVADO : PLAZA DEL ARTE INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL.

- 1. Questões acerca dos reflexos do atraso na entrega de obra por culpa da vendedora já pacificadas por esta Corte Superior, inclusive em sede de recursos repetitivos.*
- 2. Não sendo demasiado o atraso na entrega da obra e não havendo circunstância outra a corroborar o maltrato a direitos da personalidade do adquirente, é indevida a indenização por danos morais.*
- 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ADMILSON PEREIRA MARINHO contra a decisão deste relator que deu provimento ao recurso especial de PLAZA DEL ARTE INCORPORADORA LTDA. e CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, cuja ementa está assim redigida:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL.

1. *Questões acerca dos reflexos do atraso na entrega de obra por culpa da vendedora já pacificadas por esta Corte Superior, inclusive em sede de recursos repetitivos.*
2. *Não sendo demasiado o atraso na entrega da obra e não havendo circunstância outra a corroborar o maltrato a direitos da personalidade do adquirente, é indevida a indenização por danos morais.*
3. *RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*

Em suas razões recursais, ressaltou inicialmente que a entrega do apartamento que adquirira estava inicialmente prevista para o dia 30/12/2012, tendo sido postergada para 01/06/2013, e depois para 01/08/2013, e apenas em 03/09/2013 foi chamado para realizar a sua vistoria.

Assim, enfatiza o recorrente que o atraso fora de nove meses. O descumprimento contratual por parte das incorporadoras quanto aos prazos pactuados vem se tornando uma praxe, configurando uma falha na prestação do serviço a causar transtornos aos autores, não havendo dúvidas quanto à caracterização do dano moral, já que teve que conviver com obras inacabadas nas áreas comuns por mais tempo, além de somente ter acesso ao serviço de gás encanado em seu apartamento após mais três meses de espera.

Asseriu que o dano moral configura-se *in re ipsa* e, ademais, a revisão do entendimento da Corte local demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência que seria vedada nesta sede especial. Afirma, ainda, que se revalorou mal a prova produzida, qualificando equivocadamente os fatos ao excluir o dano moral sofrido. Pediu, pois, o "PROVIMENTO ao agravo de instrumento interposto pelo autor-agravante, determinando-se a subida do seu recurso especial para a devida apreciação" (fl. 599 e-STJ).

VOTO

Eminentes Colegas, as razões trazidas no agravo interno em nada alteram a convicção deste relator acerca do acerto da decisão agravada, com o provimento do recurso especial da parte adversa.

Primeiramente, desconectado dos presentes autos o pedido formulado ao final do agravo interno no sentido de ser provido o agravo de instrumento para a subida do recurso especial, situação que em nada diz com a controvérsia dos autos.

A alegação, por outro lado, de que o dano moral na hipótese seria *in re ipsa* vai de encontro a massiva jurisprudência que se formou nesta Corte Superior no sentido de que *"o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável, não se tendo, na hipótese em apreço, verificado, até o ajuizamento da ação, excesso a fazer configurado o dano extrapatrimonial."*

Do mero atraso na entrega da obra, é preciso que se entenda, não decorrerá o reconhecimento do direito à indenização por danos morais sem que se identifiquem particularidades tais a evidenciar o malferimento a interesses personalíssimos.

Nesse sentido, ilustrativamente:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CURTO PERÍODO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL AFASTADO. ENTREGA DE IMÓVEL EM CONFORMAÇÃO DISTINTA ÀQUELA ADQUIRIDA. DANO MORAL MANTIDO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. 1. Ação ajuizada em 14/02/2014. Recurso especial concluso ao gabinete em 19/09/2016. Julgamento: CPC/73.

2. Cinge-se a controvérsia em determinar se o atraso das recorrentes na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes, bem como de entrega em conformação distinta àquela adquirida gera danos morais e materiais (lucros cessantes) aos

recorridos.

3. Muito embora o entendimento de que o simples descumprimento contratual não provoca danos morais indenizáveis, tem-se que, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, o STJ tem entendido que as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial.

4. Na hipótese dos autos, contudo, em razão de lapso temporal não considerável a ponto de se considerar afetado o âmago da personalidade do recorrido não há que se falar em abalo moral indenizável.

5. Quanto à entrega da unidade imobiliária em conformação distinta da contratada - já que as chaves entregues referiam-se à unidade sem vista para o mar e sem uma suíte - impossível não se reconhecer a existência de abalo moral compensável, pois ultrapassa o simples descumprimento contratual. 6. A ausência de entrega do imóvel na data acordada em contrato gera a presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes. Precedentes. 7. Recurso especial conhecido e não provido. (REsp 1634751/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/02/2017, DJe 16/02/2017)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE SUA OCORRÊNCIA. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. SIMPLES DESRESPEITO AO PRAZO PREVISTO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

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, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial, as quais não ficaram configuradas.

2. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 1754226/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2018, DJe 22/11/2018)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. DANO MORAL NÃO PRESUMÍVEL. COMPROVAÇÃO. SÚMULA Nº 568/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. A jurisprudência firmada no âmbito da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da

personalidade dos promitentes compradores. Súmula nº 568/STJ.

3. Agravo interno não provido (AgInt nos EDcl no AREsp 1057249/AM, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 04/09/2018)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO.

- Ação declaratória cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais.

- O dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores, hipótese que não se verifica no caso vertente. Precedentes.

- Agravo interno não provido. (EDcl no REsp 1739451/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 06/09/2018)

Definitivamente, não alcança o desiderato de evidenciar uma especial afronta a direitos da personalidade do contratante a mera afirmação do recorrente de que *"teve que conviver com obras inacabadas nas áreas comuns por mais tempo"*.

Não fora, ademais, este relator que reconheceria a existência de um atraso de 3 meses, mas o próprio acórdão recorrido, assim o fazendo, certamente, por considerar que as próprias partes previram contratualmente a tolerância de alguns meses na entrega da obra, totalizando-se 9 meses entre a data prometida originalmente e a data da efetiva entrega.

A propósito, eis o quanto pontuado pelo acórdão recorrido no que concerne "*Ocorre que, no caso em comento, a entrega das chaves somente se deu cerca de três meses após ultrapassado o prazo de tolerância...*" (fl. 513 e-STJ).

O aresto destacou, ainda que *"a parte ainda teve que conviver com obras*

inacabadas nas áreas comuns do Condomínio por mais tempo, além de somente ter acesso ao serviço de gás encanado em seu apartamento após mais três meses de espera. Logo, é indubitável que a conduta das rés impingiu no consumidor dano que ultrapassa a esfera de seus interesses patrimoniais, desbordando dos limites do simples inadimplemento contratual, vindo a influenciar em aspectos relacionados à sua dignidade."

Friso que esta Corte Superior, ausentes particularidades tais a, elas próprias, evidenciarem a afronta à esfera extrapatrimonial do indivíduo, tem reconhecido o direito à indenização quando o atraso supere o lapso de dois anos contado da data previamente ajustada.

Na espécie, reafirmo, houve a entrega, considerando-se a demora em disponibilizar o acesso ao gás, com 6 meses de atraso, após o prazo de tolerância, o que se mostra insuficiente para que se pudesse presumir o dano moral.

Por outro lado, não se indicou a submissão dos adquirentes a transtornos, ruídos, ou mesmo insegurança pelo fato de ainda estarem sendo realizadas obras nas áreas comuns.

Houve, na espécie, natural nova qualificação jurídica dos fatos delineados no acórdão recorrido, atribuindo-se-lhes a correta consequência jurídica, sem a necessidade de reexame de prova.

Em outras palavras: a reavaliação da prova ou de dados explicitamente admitidos e delineados pelo Tribunal de origem, quando suficientes para a solução da questão, não implica o vedado reexame do material de conhecimento.

Assim, a pretensão recursal não esbarra no óbice da Súmula 7/STJ, razão por que mantenho a decisão agravada que afastara a condenação ao pagamento de

indenização pelos alegados danos morais.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.914.489 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0002115-4

Número de Origem:

00583517420138190205 201925123506 583517420138190205

Sessão Virtual de 03/11/2022 a 09/11/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PLAZA DEL ARTE INCORPORADORA LTDA

RECORRENTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861

LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770

RECORRIDO : ADMILSON PEREIRA MARINHO

ADVOGADO : VIVIANE ANANIAS BARREIRO - RJ169248

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ADMILSON PEREIRA MARINHO

ADVOGADO : VIVIANE ANANIAS BARREIRO - RJ169248

AGRAVADO : PLAZA DEL ARTE INCORPORADORA LTDA

AGRAVADO : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861

LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 03/11/2022 a 09/11/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 10 de novembro de 2022