



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1974111 - RJ (2021/0269952-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
ALICE DE OLIVEIRA MARTINS VIEIRA - RJ187839
AGRAVADO : DANIEL FERNANDO LEITE MARTINS
ADVOGADO : ANA CRISTINA LABARBA MACIEL - RJ097374
INTERES. : ALEXANDRE PACHECO DA SILVA - ADMINISTRADOR

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA. PROMITENTE VENDEDOR. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. NECESSIDADE. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
3. Rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, no sentido de que a promitente vendedora foi a responsável pelo atraso na entrega do imóvel e com relação à demonstração de que houve abalo psicológico apto a ensejar a indenização por danos morais, demandaria a análise de fatos e provas dos autos, procedimento inviável em recurso especial devido ao óbice da Súmula nº 7/STJ.
4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, na hipótese em que o atraso na entrega do imóvel ocorre por culpa do promitente vendedor, o prejuízo do promitente comprador é presumido, o que enseja o pagamento de lucros cessantes.
5. Agravo interno 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, em sessão virtual de 18/10/2022 a 24/10/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de outubro de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1974111 - RJ (2021/0269952-8)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
ALICE DE OLIVEIRA MARTINS VIEIRA - RJ187839
AGRAVADO : DANIEL FERNANDO LEITE MARTINS
ADVOGADO : ANA CRISTINA LABARBA MACIEL - RJ097374
INTERES. : ALEXANDRE PACHECO DA SILVA - ADMINISTRADOR

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA. PROMITENTE VENDEDOR. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. NECESSIDADE. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
3. Rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, no sentido de que a promitente vendedora foi a responsável pelo atraso na entrega do imóvel e com relação à demonstração de que houve abalo psicológico apto a ensejar a indenização por danos morais, demandaria a análise de fatos e provas dos autos, procedimento inviável em recurso especial devido ao óbice da Súmula nº 7/STJ.
4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, na hipótese em que o atraso na entrega do imóvel ocorre por culpa do promitente vendedor, o prejuízo do promitente comprador é presumido, o que enseja o pagamento de lucros cessantes.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e OUTRA contra a decisão desta relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial pelos seguintes fundamentos:

- a) inexistência de negativa de prestação jurisdicional;

b) incidência do óbice da Súmula nº 7/STJ quanto à responsabilidade pelo atraso na entrega da obra e à demonstração de que houve abalo psicológico, e

c) conformidade entre o acórdão recorrido e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no que se refere aos lucros cessantes (fls. 659/663 e-STJ).

Em suas razões (fls. 667/684 e-STJ), as agravantes reiteram a tese de negativa de prestação jurisdicional.

Afirmam que inaplicável a Súmula nº 7/STJ e que deve ser afastada a responsabilidade das agravantes porque *"restou claro neste processo que o atraso na conclusão do financiamento e a consequente imissão na posse do imóvel foi do próprio agravado e do banco financiador por ele escolhido"* (fl. 671 e-STJ).

Argumentam que houve a condenação por danos morais de forma presumida e em contrariedade ao entendimento desta Corte.

Com relação aos lucros cessantes, defendem, em síntese, que não há comprovação de dano a ensejar a indenização.

A parte contrária apresentou impugnação às fls. 687/692 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Como já asseverado, inexistente a alegada negativa de prestação jurisdicional, tendo em vista que o Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A esse respeito:

"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. MANIFESTO CARÁTER INFRINGENTE. IMPOSSIBILIDADE.

1. Os Embargos de Declaração não merecem prosperar, pois manifestam nítido caráter infringente, não apontando quaisquer das hipóteses do art. 1022 do CPC/2015.

2. A controvérsia foi correta e integralmente solucionada, com fundamento suficiente e em consonância com entendimento deste Tribunal, razão por que não se configura erro material, omissão, contradição ou obscuridade, tampouco negativa de prestação jurisdicional.

3. Embargos de Declaração rejeitados" (EDcl no AgRg no AREsp 840.702/SP, Relator Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 9/8/2016, DJe 8/9/2016).

Com relação ao mérito, o Tribunal de origem, após detalhado exame do acervo fático-probatório, concluiu que a rescisão do contrato ocorreu por culpa dos

promitentes vendedores e que houve atraso expressivo na entrega do imóvel.

A propósito, confira-se o seguinte trecho do acórdão:

"(...)

No mérito, a questão deve ser analisada à luz das normas do Código de Proteção e Defesa do Consumidor por enquadrar-se a autora no conceito de consumidora e a ré no de fornecedora. A causa de pedir é o atraso na entrega do imóvel que o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.729.593/SP, submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 996), firmou a seguinte tese: na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância. Assim, o estabelecimento de prazo contado da expedição do habite-se se revela abusivo, devendo a cláusula contratual 4.6. ser declarada nula de pleno direito, por condicionar a entrega das chaves ao promitente comprador à prática de um ato a ser realizado pelo Município do Rio de Janeiro, estranho ao negócio jurídico.

O imóvel deveria ter sido entregue até 28 de fevereiro de 2014, já computado o prazo de tolerância de cento e oitenta dias, sendo o autor imitido na posse somente em 10 de dezembro de 2014, conforme se observa a fl. 393.

Tendo a rescisão se dado por culpa dos promitentes vendedores devem as demandadas pagar os lucros cessantes, pois, aluguéis deixaram de ser auferidos, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal:

"(...)

Em relação às cotas condominiais, as parcelas pagas antes da entrega das chaves constituem obrigação de natureza propter rem, respondendo a construtora pelos custos de manutenção do condomínio até a data de transferência efetiva da posse do bem, que se aperfeiçoa com a entrega das chaves, quando passa ao a responsabilidade pelo pagamento. O documento de fl.63 demonstra que houve propaganda enganosa para o homem médio, no sentido de que os adquirentes teriam direito a um ano de condomínio grátis, ao colocar, com destaque, valor do condomínio garantido por um ano. O artigo 35, do Código de Defesa do Consumidor faculta ao consumidor o direito de exigir o cumprimento da obrigação nos termos da publicidade: se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha: I -exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade.

O dano extrapatrimonial decorre do atraso expressivo na entrega da unidade imobiliária, impedindo que o consumidor pudesse usar, fruir e gozar do bem, gerando frustração, insegurança e abalo psicológico indenizável, todavia, em observância aos princípios de proporcionalidade e da razoabilidade, deve ser reduzido para R\$10.000,00 (dez mil reais), conforme o arbitrado por esta Corte em casos análogos:

"(...) (fls. 515/518 e-STJ - grifou-se).

Nesse contexto, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, no sentido de que as recorrentes foram as responsáveis pelo atraso na entrega do imóvel e quanto à demonstração de que houve abalo psicológico apto a ensejar a indenização por danos morais, demandaria a análise de fatos e provas dos autos, o que é inviável no recurso especial devido ao óbice da Súmula nº 7/STJ.

De outro lado, a questão atinente aos lucros cessantes foi decidida pelo

tribunal local em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o prejuízo do promitente comprador é presumido, em hipóteses como a dos autos.

A propósito:

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO REVISIONAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E MATERIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ART. 393 DO CC/02. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS Nºs 282 E 356 DO STF. JUROS DA OBRA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES COBRADOS INDEVIDAMENTE, APÓS A DATA PREVISTA PARA A ENTREGA DAS CHAVES. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a análise de dispositivo tido por violado no âmbito do recurso especial exige a prévia discussão perante o Tribunal de Segunda Instância, sob pena de incidirem as Súmulas nºs 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal. 2.1. Para se possibilitar a incidência do art. 1.025 do NCPC, cabe à parte alegar, quando de suas razões do recurso especial, a necessária violação do art. 1.022 do referido Código, de modo a permitir sanar eventual omissão por meio de novo julgamento dos aclaratórios, caso existente, o que não foi feito no presente feito.

3. É ilícita a cobrança de 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.

4. 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 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, DJe de 27/9/2019).

5. Agravo interno não provido" (AgInt nos EDcl no REsp 1.923.493/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJe 19/11/2021 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DAS DEMANDADAS.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC/15, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.

2. Consoante entendimento firmado nesta Corte Superior, 'o fortuito interno, entendido como o fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da prestação do serviço ou da fabricação do produto, não exclui a responsabilidade do fornecedor, pois relaciona-se com a atividade e os riscos inerentes ao empreendimento' (AgInt no AREsp 1703033/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2021, DJe 28/05/2021). Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Na hipótese, o Tribunal local seguiu orientação desta Corte no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por

lucros cessantes durante o período de mora, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Incidência da Súmula 83 do STJ.

4. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico. 4.1. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a aflição suportada pelo promitente-comprador e, assim, a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel. 4.2. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

5. Agravo interno desprovido" (AgInt no REsp 1.940.140/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 4/11/2021 - grifou-se).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.974.111 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0269952-8

Número de Origem:

0051933-58.2015.8.19.0203 00519335820158190203 202124505251

Sessão Virtual de 18/10/2022 a 24/10/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

ALICE DE OLIVEIRA MARTINS VIEIRA - RJ187839

AGRAVADO : DANIEL FERNANDO LEITE MARTINS

ADVOGADO : ANA CRISTINA LABARBA MACIEL - RJ097374

INTERES. : ALEXANDRE PACHECO DA SILVA - ADMINISTRADOR

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

ALICE DE OLIVEIRA MARTINS VIEIRA - RJ187839

AGRAVADO : DANIEL FERNANDO LEITE MARTINS

ADVOGADO : ANA CRISTINA LABARBA MACIEL - RJ097374

INTERES. : ALEXANDRE PACHECO DA SILVA - ADMINISTRADOR

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/10/2022 a 24/10/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de outubro de 2022