



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2080866 - MG (2022/0059089-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822
ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180
VANESSA DE CASTRO CAVALCANTI - MG084496
LEONARDO AUGUSTO BUENO FIGUEIREDO - MG124648
SIMONE SEIXLACK VALADARES PASSOS - MG067208
AGRAVADO : JOELSON BERTOLDO NASCIMENTO
ADVOGADO : CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA - MG066644

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REVISIONAL DE CLÁUSULA CONTRATUAL. COBRANÇA DE JUROS REMUNERATÓRIOS C/C A CORREÇÃO DAS PRESTAÇÕES POR ÍNDICE DA CADERNETA DE POUPANÇA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LONGO ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. SÚMULA 83/STJ. VALOR. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas *a* e/ou *c* do permissivo constitucional.

2. Reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível devido à natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

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 07/06/2022 a 13/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de junho de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2080866 - MG (2022/0059089-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822
ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180
VANESSA DE CASTRO CAVALCANTI - MG084496
LEONARDO AUGUSTO BUENO FIGUEIREDO - MG124648
SIMONE SEIXLACK VALADARES PASSOS - MG067208
AGRAVADO : JOELSON BERTOLDO NASCIMENTO
ADVOGADO : CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA - MG066644

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REVISIONAL DE CLÁUSULA CONTRATUAL. COBRANÇA DE JUROS REMUNERATÓRIOS C/C A CORREÇÃO DAS PRESTAÇÕES POR ÍNDICE DA CADERNETA DE POUPANÇA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LONGO ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. SÚMULA 83/STJ. VALOR. SÚMULA 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

2. Reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível devido à natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3 . Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Ballesteros Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 774):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REVISIONAL DE CLÁUSULA CONTRATUAL. COBRANÇA DE JUROS REMUNERATÓRIOS CUMULADA COM A CORREÇÃO DAS PRESTAÇÕES POR ÍNDICE DA CADERNETA DE POUPANÇA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. LONGO ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. SÚMULA 83. VALOR. SÚMULA 7/STJ. AGRADO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO

RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões (e-STJ, fls. 783-825), a agravante sustenta a inexistência de conformidade do acórdão recorrido em relação à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e que, portanto, não incide a Súmula n. 83/STJ, afirmando que os precedentes citados no *decisum* possuem situações distintas, uma vez que naqueles arestos a discussão girava em torno da entrega de unidade imobiliária edificada, sendo que o atraso prolongado na conclusão das obras permitiria inferir que houve prejuízo de ordem moral concernente à frustração da expectativa de fixação de moradia; mas, no presente caso, o que está em discussão é o atraso de lote vago, de modo que não é possível presumir a existência daquela mesma expectativa.

Alega, também, que não há necessidade de reexame de cláusulas contratuais ou fatos e provas, não incidindo as Súmulas n. 5 e 7/ STJ, porquanto o que se pretendeu foi apenas rediscutir a valoração jurídica empreendida. Aduz, ainda, que não houve pedido de redução do valor arbitrado a título de indenização por danos morais, tendo a pretensão recursal se limitado a pugnar pela improcedência do pedido de indenização como um todo, ante a inexistência de circunstâncias hábeis a acarretar danos morais indenizáveis.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 827-829).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

Conforme consignado na decisão agravada, o Tribunal de origem, ao julgar a apelação, consignou o seguinte (e-STJ, fls. 539-557):

Trata-se de ação de rescisão de contrato cumulada com restituição de valores pagos e indenização por danos morais constantes da ação ajuizada por Joelson Bertoldo Nascimento em face de Ballesteros Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Consta dos autos, que as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda em 08/08/2014, cujo objeto é o imóvel situado no lote de nº 17, da quadra nº 2, do loteamento denominado Pampulha Tennis Residence, em Montes Claros/MG, no valor de R\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais).

O autor sustenta na exordial ser abusiva a cumulação dos juros remuneratórios embutidos no índice de atualização dos depósitos da caderneta de poupança (0,6%), com os juros contratados de 1% (um por cento) ao mês, bem como a capitalização dos juros prevista no Item 3.1, da cláusula 3.

Além disso, argumenta que a Requerida deixou de cumprir promessa

inicialmente firmada com o Requerente de que o empreendimento seria um condomínio fechado. Afirma que adquiriu o imóvel com o intuito de residir no empreendimento, com total lazer e segurança, conforme consta do panfleto de propaganda da Requerida, sendo que tomou conhecimento da impossibilidade de aprovação municipal como condomínio fechado, além do atraso na entrega do imóvel.

(...)

Inicialmente, importa salientar que, no caso sub judice, aplicam-se as normas consumeristas, porquanto o Código de Defesa do Consumidor dispõe que este é aplicável às empresas que exercem atividade de construção e incorporação, *ex vi* do art. 3º, §2º:

(...)

Outrossim, a cláusula 3.1 do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel celebrado com a construtora ré prevê o seguinte:

(...)

Cumpre ressaltar que a cláusula 3.1 supramencionada estabelece o índice de remuneração plena de depósito em caderneta de poupança como forma de correção monetária acrescido de juros de 1% ao mês.

É importante ter em vista que não há óbice à aplicação do índice de remuneração básica dos depósitos de poupança em contrato que já prevê a cobrança de juros remuneratórios, haja vista que tal índice é constituído somente pela Taxa Referencial (TR) e, sua aplicação decorre de previsão legal do art. 46, caput, da Lei nº 10.931/2004, “*in verbis*”:

(...)

Contudo, a mencionada cláusula 3.1 do contrato em análise prevê a correção monetária pelo índice de remuneração plena dos depósitos de caderneta de poupança, o qual representa a somada Taxa Referencial (TR) com juros de 0,5% (meio por cento), ou seja, TR + 0,5%, além da cobrança de juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês, configurando cobrança em duplicidade, o que caracteriza *bis in idem* e torna irregular a atualização das parcelas nestes moldes. Sendo assim, conclui-se que a cobrança de juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês impossibilita a aplicação da correção monetária sobredita, pois, se autorizada a sua utilização, os juros estariam sendo cobrados repetidamente.

(...)

Sendo assim, correta a sentença que determinou a revisão da cláusula 3.1 e aplicou o índice de remuneração básica dos depósitos de caderneta de poupança, o qual, como já exposto, limita-se à taxa referencial e está previsto no supracitado art. 46, caput, da Lei nº 10.931/2004. No que tange à capitalização dos juros, é vedada a sua cobrança com periodicidade inferior à anual, haja vista que a apelante não se trata de instituição financeira e, por isso, inaplicável o disposto no art. 15-A, da Lei nº 4.380/1964:

(...)

Como se nota, afigura-se ilegal a cobrança de juros capitalizados mensalmente, impondo a manutenção da sentença também quanto a esta questão.

Por outro lado, no que se refere ao tipo de empreendimento (loteamento ou condomínio fechado), percebe-se pelo Termo de Compromisso de Obras que a empreendedora se comprometeu a edificar um Condomínio Fechado e não apenas construir loteamento.

Evidencia-se que a requerida informou que o empreendimento, além de

contar com a infraestrutura necessária (rede esgoto, elétrica, pavimentação), iria dispor de área de lazer (piscina, quadra, espaço "kids", churrasqueira, espaço "fitness"), tendo sido informado, também, que as obras estavam sendo finalizadas.

Quanto à aplicação da multa contratual em razão do atraso na entrega das obras de lazer, a segunda apelante sustenta que a execução dependia de autorização da municipalidade e somente em 17/05/2016, foi expedido alvará aprovando o projeto arquitetônico.

Impende aduzir que no termo de compromisso de obras a segunda apelante em 08/08/2014 se comprometeu a entregar as obras no prazo de 30 meses, ou seja, 08/02/2017.

Todavia, a requerida iniciou as obras somente a partir de 17/05/2016, e o fundamento de que a execução do projeto dependia de autorização do poder público não é suficiente para eximir a responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel.

É sabido que a expedição de alvarás de construção pelas prefeituras demora um bom tempo por uma série de fatores burocráticos. Logo, a apelante deveria ter se preparado com antecedência antes de assinar o contrato e fixar prazo para entrega do imóvel.

(...)

Destarte, a segunda apelante deve responder pela multa contratual estabelecida na cláusula 09 (nove) em razão do atraso na entrega das obras de lazer, *in verbis*:

(...)

No que tange ao dano moral, para que eles e configure, faz-se necessária a prova da ofensa a algum dos direitos da personalidade, tais como a imagem, o nome, a honra objetiva ou subjetiva, a integridade física e psicológica. Embora, em regra, o mero descumprimento contratual não seja hábil a acarretar a ocorrência de efetivo dano moral, o STJ tem relativizado tal entendimento, permitindo, diante das peculiaridades do caso concreto, a condenação da parte inadimplente à reparação moral.

(...)

In casu, entendo que o atraso injustificado na entrega do imóvel adquirido pelo autor, em mais de 02 anos, é capaz de causar efetivo dano moral indenizável, por serem inegáveis os transtornos, os dissabores, a angústia, a ansiedade e o sofrimento do autor, que certamente envidou esforços para adquirir o imóvel em questão.

Por sua vez, o valor da indenização deve ser o mais completo possível e, por outro lado, não pode tornar-se fonte de lucro.

A fixação do quantum indenizatório a título de danos morais deve obedecer aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, observados o caráter pedagógico, punitivo e reparatório.

(...)

Destarte, à vista dos mencionados critérios, concluo por fixar a indenização em R\$ 14.300,00 (quatorze mil e trezentos reais), correspondente a aproximadamente 13 (treze) salários mínimos, quantia que se encontra dentro dos limites da lide (cód. 01) e atende aos critérios da razoabilidade e da proporcionalidade, se compatibilizando com o parâmetro que vinha sendo adotado por esta Col. 17ª Câmara Cível, para definir as reparações dos danos morais experimentados por adquirentes de imóveis não recebidos no prazo contratualmente ajustado. (Sem grifo no original).

Verifica-se que reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível devido à natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Quanto ao dano moral, a recorrente sustentou a sua inexistência com o mero descumprimento do contrato de promessa de compra e venda.

Contudo, cabe ressaltar que, não obstante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconheça a ausência de dano extrapatrimonial com o atraso na entrega de imóvel, em situações específicas extraídas do caso concreto, pode-se verificar a ofensa a direito da personalidade.

A propósito:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL AFASTAMENTO DA RESPECTIVA CONDENAÇÃO. 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. Em regra, o mero inadimplemento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel não enseja reparação por dano moral, sendo admissível a fixação de indenização a esse título apenas quando o atraso na entrega da obra ultrapassar o limite do mero dissabor, ou seja, quando ocorrer situação excepcional que configure o abalo imaterial, a qual não se faz presente no caso. Precedentes. Aplicação da Súmula nº 83 do STJ.

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.977.798/RJ, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/3/2022, DJe 23/3/2022, sem grifo no original).

No caso em apreço, a instância originária considerou o longo período de atraso na entrega do imóvel, qual seja, mais de 2 (dois) anos, como fundamento idôneo para reconhecer o dano moral, estando tal conclusão em sintonia com a orientação jurisprudencial deste Superior Tribunal.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL CONFIGURADO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. INDENIZAÇÃO. JUÍZO DE RAZOABILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. AUSENTE O NECESSÁRIO PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282 DO STF.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tendo a Corte estadual apreciado todas as questões relevantes alegadas na defesa das teses das partes, não mais dela se exigindo para o devido atendimento ao disposto no art. 489 do CPC. Não há, pois, quaisquer dos vícios do art. 1.022 do CPC.

2. Em sendo demasiado o atraso na entrega da obra, possível o reconhecimento da ocorrência de danos morais. Alterar as conclusões do acórdão impugnado, no tocante à configuração do dano, demandaria a necessária incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que não é permitido na via eleita, conforme teor da Súmula 7/STJ.

3. Inviabilidade de se revisar, no âmbito desta Corte Superior, em razão do óbice da Súmula 7/STJ, o juízo de razoabilidade do Tribunal de origem ao fixar o percentual para a indenização pelos danos materiais.

4. Atrai a incidência analógica do enunciado sumular n. 282 do STF, quando a questão federal suscitada não foi tratada na decisão proferida pelo Tribunal de origem, tampouco foram apresentados embargos de declaração para sanar eventual omissão ou prequestionar a matéria, ante a ausência do indispensável prequestionamento.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.933.054/RJ, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/12/2021, DJe 15/12/2021 - sem grifo no original).

Dessa forma, é de rigor a incidência do enunciado n. 83 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, aplicável aos recursos interpostos com fulcro nas alíneas a e c do permissivo constitucional.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.080.866 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0059089-6

Número de Origem:

06005651920168130000 10000160600565001 10000160600565002 10000160600565003 10000160600565004
10000160600565006 50011275120168130433 6005651920168130000

Sessão Virtual de 07/06/2022 a 13/06/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822

ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180

VANESSA DE CASTRO CAVALCANTI - MG084496

LEONARDO AUGUSTO BUENO FIGUEIREDO - MG124648

SIMONE SEIXLACK VALADARES PASSOS - MG067208

AGRAVADO : JOELSON BERTOLDO NASCIMENTO

ADVOGADO : CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA - MG066644

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822

ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180

VANESSA DE CASTRO CAVALCANTI - MG084496

LEONARDO AUGUSTO BUENO FIGUEIREDO - MG124648

SIMONE SEIXLACK VALADARES PASSOS - MG067208

AGRAVADO : JOELSON BERTOLDO NASCIMENTO

ADVOGADO : CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA - MG066644

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/06/2022 a 13/06/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de junho de 2022