



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2084111 - RJ (2022/0068020-3)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ESMERALDA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUTORA LTDA
OUTRO NOME : TERRA ANDRADE & CIA LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS ALBERTO VOLPE FILHO - SP225214
LUCAS PEREIRA ARAUJO - SP347021
AGRAVADO : JULÇAMAN FONTES ANTONIO
ADVOGADOS : FELIPE CRUZ PAIVA - RJ156236
BRUNO VIEIRA NOGUEIRA PACHECO MORAES - RJ175252

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO. ENTREGA. PREVISÃO. PRAZO. NÃO CUMPRIMENTO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. INADIMPLEMENTO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a reconhecer o cabimento de indenização por danos morais pelo atraso excessivo e injustificado para a entrega do imóvel objeto da promessa de compra e venda.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em virtude do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que possam configurar lesão extrapatrimonial.
4. No caso dos autos, o Tribunal local consignou que não se cuida de simples inadimplemento contratual, mas de uma situação extraordinária que causou abalo moral à consumidora, porque o imóvel foi entregue 5 (cinco) anos após o prazo previsto no contrato.
5. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e do contrato, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
6. 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 08/11/2022 a 14/11/2022, 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, 14 de novembro de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2084111 - RJ (2022/0068020-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ESMERALDA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUTORA LTDA
OUTRO NOME : TERRA ANDRADE & CIA LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS ALBERTO VOLPE FILHO - SP225214
LUCAS PEREIRA ARAUJO - SP347021
AGRAVADO : JULÇAMAN FONTES ANTONIO
ADVOGADOS : FELIPE CRUZ PAIVA - RJ156236
BRUNO VIEIRA NOGUEIRA PACHECO MORAES - RJ175252

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO. ENTREGA. PREVISÃO. PRAZO. NÃO CUMPRIMENTO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. INADIMPLEMENTO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a reconhecer o cabimento de indenização por danos morais pelo atraso excessivo e injustificado para a entrega do imóvel objeto da promessa de compra e venda.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em virtude do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que possam configurar lesão extrapatrimonial.
4. No caso dos autos, o Tribunal local consignou que não se cuida de simples inadimplemento contratual, mas de uma situação extraordinária que causou abalo moral à consumidora, porque o imóvel foi entregue 5 (cinco) anos após o prazo previsto no contrato.
5. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e do contrato, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ESMERALDA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUTORA LTDA. (outro nome: TERRA ANDRADE & CIA. LTDA.) contra a decisão que negou provimento ao recurso especial a fim de manter o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que entendeu cabível a indenização por danos morais à promitente compradora em virtude do atraso

excessivo na entrega do imóvel.

Naquela oportunidade, concluiu-se que, no caso dos autos, ficou evidenciada situação excepcional capaz de superar o mero inadimplemento contratual. Destacou-se, ainda, que a revisão do entendimento exarado na origem demandaria, necessariamente, o reexame do contexto fático-probatório dos autos e do contrato, procedimentos inviáveis em recurso especial, consoante disposto nas Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.

Em suas razões, a agravante rebate a incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ, alegando que pretende tão somente que seja atribuído *"o adequado valor jurídico às premissas que foram fixadas no acórdão, sendo totalmente desnecessária a análise da situação fática e do contrato que deu origem à demanda"* (fl. 463 e-STJ).

Repisa a insurgência veiculada em seu apelo especial de que o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento firmado no sentido de não ser possível a indenização pelo simples atraso na entrega do imóvel, devendo ser reconhecido *"mero dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente da simples inadimplência contratual"* (fl. 464 e-STJ).

Ao final, requer a reconsideração da decisão atacada para dar provimento ao recurso especial.

Devidamente intimada, a parte contrária deixou transcorrer o prazo para impugnar o recurso (certidão de fl. 471 e-STJ).

Ê o relatório.

VOTO

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

A irresignação não merece prosperar.

A agravante insurge-se contra a decisão que negou provimento ao recurso especial a fim de manter o acórdão do Tribunal local quanto ao pagamento de indenização por danos morais em virtude do descumprimento da promessa de compra e venda firmada entre as partes.

Conforme assinalado na decisão atacada, a agravante apontou, nas razões do recurso especial, violação do art. 186 do Código Civil de 2002, defendendo que o mero atraso na entrega do imóvel não configura, por si só, a ocorrência de danos morais.

Cumpre assinalar que a jurisprudência deste Tribunal Superior possui entendimento sedimentado no sentido de que, via de regra, o descumprimento contratual, por si só, não acarreta dano de ordem moral, mas mero dissabor, cabendo ao autor demonstrar que a violação do pacto existente entre as partes ultrapassou os limites do simples aborrecimento.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SUPOSTA VIOLAÇÃO AO ARTIGO 1.022, INCISO II, DO CPC DE 2015. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 489, § 1º, INCISO IV, DO CPC DE 2015. DANO MORAL, NO CASO CONCRETO, CONFIGURADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO DO DANO MORAL. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. Em relação aos danos morais, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais. É necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

4. No caso concreto, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

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, o que não ocorreu no caso em comento.

6. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 1.701.482/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe 2/12/2020 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS E DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. CONFIGURAÇÃO DE FORTUITO INTERNO. SÚMULAS 7 E 83/STJ. LUCROS CESSANTES . CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. INDENIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. DANOS MORAIS. EXCESSIVIDADE NO ATRASO DA DISPONIBILIZAÇÃO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. OFENSA DEMONSTRADA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Ocorrido o descumprimento contratual, entendeu-se que a mora da recorrente estaria configurada. Isso porque os motivos alegados para o atraso na entrega do imóvel não podiam configurar caso fortuito ou força maior, mas sim fortuito interno (Súmula 7/STJ).

(...)

4. No caso, o Tribunal a quo, à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, bem como mediante análise soberana do contexto fático-probatório dos autos, entendeu pela existência de danos morais diante da excessiva demora na entrega do imóvel (quase quatro anos), gerando transtorno de ordem psíquica ao comprador (AgRg no AREsp 684.176/RS, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/6/2015, DJe 30/6/2015).

5. Agravo interno desprovido" (AgInt nos EDcl no REsp 1.869.642/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 26/10/2020 - grifou-se).

Na espécie, todavia, o Tribunal de origem, amparado na seguinte fundamentação, entendeu pela configuração dos danos morais:

"(...)

Inicialmente, cabe ressaltar que, inólvável, que o Superior Tribunal de Justiça julgou processo entendendo pelo descabimento de indenização por danos morais em caso de atraso na entrega de imóvel, sendo que o mesmo não foi um recurso repetitivo com efeito vinculativo, bem como analisou o caso concreto, onde se entendeu pelo descabimento de tal compensação, o que não é aplicável a presente hipótese em julgamento.

Na sentença ora hostilizada entendeu o magistrado a quo pela existência do dano moral na hipótese dos autos, ao fundamento de que o

atraso na entrega do imóvel por culpa do demandado justifica a pretensão indenizatória, pois notória a angústia, a tristeza e o transtorno causado ao autor, sendo desnecessária a prova do dano moral, cuja configuração decorre da própria natureza do dano.

Saliente-se, ainda, que o dano moral, à luz da Constituição atual, nada mais é do que a violação do direito à dignidade. O direito à honra, à imagem, ao nome, à intimidade, à privacidade, bem como qualquer outro direito da personalidade, estão englobados no direito à dignidade da pessoa humana, princípio consagrado pela nossa Carta Magna.

Observe-se que a lesão moral, in casu, ocorre in re ipsa, dispensando comprovação de sofrimento físico ou psíquico.

Não se pode duvidar da efetiva ocorrência de lesão extrapatrimonial, muitíssimo além de simples dissabor cotidiano, a que todo e qualquer homem está sujeito e deve adaptar-se, sob pena de incapacidade psicológica para a convivência social.

Não se ignora a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que repele a caracterização do dano moral pelo só descumprimento da cláusula de prazo na obrigação de construção e entrega de imóvel. Mas essa jurisprudência não é absoluta: admite, nos seus próprios termos, que peculiaridades concretas caracterizem a necessária exceção, como já dito acima.

E o caso dos autos é, sem dúvida, excepcional.

O atraso na entrega superou o período estipulado pela própria vendedora. Inegável a sua existência, pelo dilatado tempo e por transtornos ocorridos, tendo sido a apelada impedida de usufruir do bem que comprou" (fl. 223 e-STJ).

Conforme mencionado anteriormente, a conduta da agravante acarretou transtornos anormais ao agravado.

Isso porque, somente após 5 (cinco) anos do prazo previsto no contrato, o imóvel foi entregue. Além disso, a parte necessitou gastar tempo, recursos financeiros e, principalmente, transtornos anormais com o ajuizamento de uma ação para obter o direito de propriedade do imóvel.

Portanto, ultrapassar e infirmar a conclusão alcançada pelo acórdão recorrido demandaria o reexame da relação contratual estabelecida e dos fatos e das provas presentes no processo, procedimentos inviáveis na estreita via do recurso especial em virtude dos óbices das Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

Confiram-se:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DOAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. NÃO IMPUGNAÇÃO. SÚMULA N° 283/STF. REEXAME. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N°S 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).

2. A ausência de impugnação de um fundamento suficiente do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo a Súmula n° 283/STF.

3. Acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.509.609/SP, Rel. Ministro

RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/10/2019, DJe 7/11/2019).

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INOVAÇÃO RECURSAL. PRELIMINAR NÃO CONHECIDA. DANOS MORAIS RECONHECIDOS. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO" (AgInt no REsp 1.733.118/AM, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/2/2020, DJe de 26/2/2020).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO INTERNO. FALHA GEOLÓGICA NO TERRENO. RISCO INERENTE À ATIVIDADE. DANO MORAL. ATRASO EXPRESSIVO SUPERIOR A DOIS ANOS. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O fortuito interno, fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da realização do serviço ou da fabricação do produto, como é o caso da alegada existência de falha geológica no terreno adquirido para a construção do empreendimento, não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque relaciona-se com a atividade e aos riscos da atividade.

2. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial.

3. Na hipótese, o atraso de mais de dois anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.

4. Os juros moratórios, nos casos de responsabilidade contratual, fluem a partir da data de citação. Precedentes.

5. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 941.250/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe 29/3/2019).

Por fim, de acordo com iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade de reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Sobre o tema:

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. (...) CERCEAMENTO DE DEFESA. PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. VALOR DA MULTA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. EXAME PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

4. 'Resta prejudicada a análise da divergência jurisprudencial se a tese sustentada esbarra em óbice sumular quando do exame do recurso especial pela alínea 'a' do permissivo constitucional' (EDcl nos EDcl no REsp 1.065.691/SP, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 18/6/2015).

5. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.219.550/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/5/2018, DJ 24/5/2018).

Desse modo, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.
É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.084.111 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0068020-3

Número de Origem:

00167099420178190007 167099420178190007 202124513860

Sessão Virtual de 08/11/2022 a 14/11/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ESMERALDA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUTORA LTDA

OUTRO :
NOME : TERRA ANDRADE & CIA LTDA

ADVOGADOS : CLÓVIS ALBERTO VOLPE FILHO - SP225214
LUCAS PEREIRA ARAUJO - SP347021

AGRAVADO : JULÇAMAN FONTES ANTONIO
ADVOGADOS : FELIPE CRUZ PAIVA - RJ156236
BRUNO VIEIRA NOGUEIRA PACHECO MORAES - RJ175252

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL
- ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ESMERALDA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUTORA LTDA

OUTRO :
NOME : TERRA ANDRADE & CIA LTDA

ADVOGADOS : CLÓVIS ALBERTO VOLPE FILHO - SP225214
LUCAS PEREIRA ARAUJO - SP347021

AGRAVADO : JULÇAMAN FONTES ANTONIO
ADVOGADOS : FELIPE CRUZ PAIVA - RJ156236
BRUNO VIEIRA NOGUEIRA PACHECO MORAES - RJ175252

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/11/2022 a 14 /11/2022, 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, 15 de novembro de 2022