



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2088504 - RJ
(2022/0073108-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS E OUTRO(S) - RJ205920
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : PAULO CESAR DE OLIVEIRA MARQUES
ADVOGADOS : GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144
MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961
JAIR CORREIA DE ALMEIDA - SP423909

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. OMISSÃO. NÃO VERIFICADA. DANOS MORAIS DEMONSTRADOS NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INVIABILIDADE DE REEXAME. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. DANOS MORAIS. *QUANTUM* INDENIZATÓRIO QUE NÃO SE REVELA EXORBITANTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO 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. Não há falar em omissão, falta de fundamentação e/ou negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o TJRJ dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, apreciando a controvérsia posta nos autos.
3. No caso, a fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do promitente-comprador, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo

a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, "*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 n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

5. A intervenção do STJ, para alterar valor fixado a título de danos morais, é sempre excepcional e justifica-se tão-somente nas hipóteses em que o *quantum* seja ínfimo ou exorbitante, diante do quadro delimitado pelas instâncias ordinárias, o que não está caracterizado na hipótese.

6. 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.

7. 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 28/02/2023 a 06/03/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 06 de março de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2088504 - RJ
(2022/0073108-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS E OUTRO(S) - RJ205920
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : PAULO CESAR DE OLIVEIRA MARQUES
ADVOGADOS : GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144
MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961
JAIR CORREIA DE ALMEIDA - SP423909

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. OMISSÃO. NÃO VERIFICADA. DANOS MORAIS DEMONSTRADOS NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INVIABILIDADE DE REEXAME. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. DANOS MORAIS. *QUANTUM* INDENIZATÓRIO QUE NÃO SE REVELA EXORBITANTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO 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. Não há falar em omissão, falta de fundamentação e/ou negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o TJRJ dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, apreciando a controvérsia posta nos autos.
3. No caso, a fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do promitente-comprador, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ.
4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, *"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 n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).
5. A intervenção do STJ, para alterar valor fixado a título de danos morais, é sempre excepcional e justifica-se tão-somente nas hipóteses em que o *quantum* seja ínfimo ou exorbitante, diante do quadro delimitado pelas instâncias ordinárias, o que não está caracterizado na hipótese.
6. 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.
7. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

PAULO CESAR DE OLIVEIRA MARQUES (PAULO) ajuizou ação de rescisão de contrato com devolução de quantias pagas contra JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (JOÃO FORTES), decorrente de promessa de compra e venda celebrada entre as partes, visando o autor adquirir a unidade de cobertura do bloco Wind do empreendimento OCEAN CLUB. Segundo o demandante, houve atraso no andamento da obra, o que o teria levado a requerer o

distrato, porém não foi atendido pela ré.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para (i) rescindir o contrato entre as partes; (ii) condenar a ré a restituir a parte autora os valores com correção monetária desde o desembolso e juros desde a citação; (iii) condenar a ré ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 10.000,00, com correção monetária desde a sentença e juros desde a citação. Ante a maior sucumbência da parte ré, fica esta condenada ao pagamento de 80% das custas e a autora ao pagamento de 20%, fixando-se verba honorária no percentual de 15% sobre o valor da condenação para o patrono da autora e 3% para o patrono da parte ré sobre a mesma base.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro deu provimento à apelação de PAULO e negou provimento à apelação de JOÃO FORTES, em acórdão assim ementado:

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PLEITO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO DE DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. IRRESIGNAÇÃO DE AMBÁS AS PARTES. NÃO CUMPRIMENTO DO CONTRATO NO PRAZO PREVISTO. CRISE ECONÔMICA QUE CONFIGURA FORTUITO INTERNO. RISCO INERENTE À ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELO EMPREENDEDOR. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA DEMANDADA CARACTERIZADA. MORA DA RÉ COMPROVADA QUE JUSTIFICA A RESOLUÇÃO DO CONTRATO COM O RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. INCIDÊNCIA DE JUROS MORATÓRIOS A PARTIR DA CITAÇÃO. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DO STJ E DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DANO MORAL CONFIGURADO. FRUSTRAÇÃO NA ENTREGA DO IMÓVEL, A DESPEITO DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES A CARGO DO PROMITENTE COMPRADOR, LEVANDO À RESOLUÇÃO CULPOSA DO CONTRATO. VALOR COMPENSATÓRIO FIXADO COM RAZOABILIDADE. LUCROS CESSANTES DEVIDOS NO PERÍODO DE INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL. PREJUÍZO PRESUMIDO. COMPATIBILIDADE COM O PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RECENTE POSICIONAMENTO DO STJ NESTE SENTIDO. PROVIMENTO DO APELO DO AUTOR E DESPROVIMENTO DO APELO DA RÉ. (e-STJ, fl. 434)

Os embargos de declaração opostos por JOÃO FORTES foram rejeitados.

Inconformado JOÃO FORTES manejou recurso especial com fundamento no art. 105, III, a, da CF, alegando a violação dos arts. 489 e 1.022 do NCPC e 186, 413, 884, 927 e 944 do CC, ao sustentar que (1) o acórdão recorrido não enfrentou o argumento de que a indenização por lucros cessantes em percentual sobre o valor atualizado do imóvel configura um flagrante enriquecimento sem causa do recorrido, uma vez que o adquirente pagou apenas uma pequena parte do contrato; (2) o acórdão

não apreciou a alegação da recorrente de que esta Corte entende que a ocorrência do dano moral não se presume, configurando-se em hipótese mais grave se estiverem presentes circunstâncias excepcionais que comprovem efetiva violação da personalidade do recorrido; (3) o mero inadimplemento contratual não enseja o dever de reparar danos morais; (4) não houve a comprovação de nenhum dano que pudesse gerar ao recorrido direito à compensação por danos materiais, impondo-se a improcedência do pedido de lucros cessantes; (5) a rescisão do contrato celebrado entre as partes ocorreu por desistência dos promitentes compradores, motivo pelo qual deve ser reputada lícita a retenção de 20% do montante pago; e (6) o valor dos danos morais deve ser reduzido (e-STJ, fls. 519/535).

O TJRJ não admitiu o recurso especial em virtude da aplicação das Súmulas nºs 5, 7 e 83 do STJ.

Seguiu-se o agravo em recurso especial interposto por JOÃO FORTES que, em decisão proferida pelo Ministro Presidente desta Corte, não foi conhecido em virtude da falta de impugnação da Súmula nº 83 do STJ, de modo a atrair a incidência da Súmula nº 182 do STJ.

O agravo interno interposto por JOÃO FORTES foi provido para reconsiderar a decisão agravada e, em nova análise, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, em decisão monocrática de minha lavra nestes termos ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO NCPC. OMISSÃO. NÃO VERIFICADA. DANOS MORAIS DEMONSTRADOS NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INVIABILIDADE DE REEXAME. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. DANOS MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO QUE NÃO SE REVELA EXORBITANTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. DECISÃO RECONSIDERADA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, IMPROVIDO. (e-STJ, fl. 1064)

Nas razões do presente agravo interno, JOÃO FORTES sustentou a violação dos arts. 489 e 1.022 do NCPC e 186, 884, 927 e 944 do CC por entender que **(1)** o acórdão recorrido não enfrentou o argumento de que a indenização por lucros cessantes em percentual sobre o valor atualizado do imóvel configura um flagrante enriquecimento sem causa do recorrido, uma vez que o adquirente pagou apenas uma pequena parte do contrato. Além disso, defendeu que o acórdão não apreciou a

alegação da recorrente de que esta Corte entende que a ocorrência do dano moral não se presume, configurando-se em hipótese mais grave se estiverem presentes circunstâncias excepcionais que comprovem efetiva violação da personalidade do recorrido. Sustentou que **(2)** o descumprimento contratual não acarretou danos morais; **(3)** deve ser excluída a condenação ao pagamento de lucros cessantes; e **(4)** o valor da indenização por danos morais deve ser reduzido.

É o relatório.

VOTO

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto 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.

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

(1) Da violação dos arts. 489 e 1.022 do NCPC

JOÃO FORTES sustentou a violação dos arts. 489 e 1.022 do NCPC ao defender que o acórdão recorrido não enfrentou o argumento de que a indenização por lucros cessantes em percentual sobre o valor atualizado do imóvel configura um flagrante enriquecimento sem causa do recorrido, uma vez que o adquirente pagou apenas uma pequena parte do contrato. Além disso, defendeu que o acórdão não apreciou a alegação da recorrente de que esta Corte entende que a ocorrência do dano moral não se presume, configurando-se em hipótese mais grave se estiverem presentes circunstâncias excepcionais que comprovem efetiva violação da personalidade do recorrido.

Como constou na decisão agravada, o TJRJ apreciou os mencionados pontos de maneira clara, lógica e fundamentada.

Por oportuno, transcreve-se uma vez mais:

Também não assiste razão à Ré no que concerne ao pleito de exclusão da condenação ao pagamento de indenização a título de danos morais, porquanto o atraso na entrega do empreendimento

imobiliário pronto frustrou as legítimas expectativas do promitente comprador, o qual, a despeito de ter cumprido com suas obrigações contratuais, viu-se compelido a buscar a resolução culposa do contrato e a reparação de seus prejuízos. (e-STJ, fl. 445)

(...)

In casu, o Autor ficou privado do uso do imóvel em decorrência da inércia da Ré, que deixou de entregá-lo na data pactuada.

A expectativa real do Autor de usufruir do bem, seja através de locação seja para sua própria moradia, restou frustrada ante o atraso da Construtora ré que, repise-se, se deu por sua própria culpa.

Neste sentido, o entendimento firmado no Superior Tribunal de Justiça quanto ao cabimento da indenização por lucros cessantes, a despeito de ocorrer a rescisão do contrato preliminar.

(...)

Destarte, impõe-se o reconhecer o direito pleiteado pelo Autor para efeito de condenar a parte ré ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes, no percentual mensal de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, desde o fim do prazo de tolerância até o trânsito em julgado do decisum, sobre o qual deverá incidir juros moratórios de 1% ao mês desde a citação e correção monetária a partir do momento em que se tornou exigível cada pagamento. (e-STJ, fls. 447/448)

Conforme se nota, não ficou configurada a violação dos arts. 489 e 1.022 do NCPC, pois o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. Ademais, o mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

Nesse sentido, confira-se o precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VÍCIOS NÃO CONFIGURADOS. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Para infirmar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido seria imprescindível o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta instância especial, conforme dispõe a Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.149.308/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/12/2022, DJe de 7/12/2022 - sem destaque no original)

Mantém-se afastada, portanto, a alegada violação.

(2) Da caracterização dos danos morais

Nas razões do presente recurso, JOÃO FORTES sustentou que o descumprimento contratual não acarretou danos morais.

Como constou na decisão agravada, o 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, como se verifica no caso dos autos.

À guisa de reforço, transcreve-se uma vez mais a conclusão do TJRJ sobre o tema:

Também não assiste razão à Ré no que concerne ao pleito de exclusão da condenação ao pagamento de indenização a título de danos morais, porquanto o atraso na entrega do empreendimento imobiliário pronto frustrou as legítimas expectativas do promitente comprador, o qual, a despeito de ter cumprido com suas obrigações contratuais, viu-se compelido a buscar a resolução culposa do contrato e a reparação de seus prejuízos. (e-STJ, fl. 445)

No caso, a fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do promitente-comprador, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

Nesse sentido, confirmam-se os precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO QUE ESBARRA NO ÓBICE DA SÚMULA 7 DO STJ.

1. O Tribunal de origem constatou, com base nos elementos fático probatórios dos autos que os danos morais foram comprovados. Rever esta conclusão, esbarraria no óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal.

2. Da mesma forma, inviável o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional, pois a análise do dissenso pretoriano depende do revolvimento de matéria fático-probatória.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.638.702/RO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 20/4/2017, DJe 3/5/2017)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES CONFIGURADOS. EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL. ENTREGA DAS CHAVES. TESE DO RECURSO ESPECIAL QUE DEMANDA REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE CONTEXTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS. ENCARGOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR. A PARTIR DA POSSE. PRECEDENTES. SÚMULA N° 83/STJ.

1. *As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.*

2. *A tese defendida no recurso especial demanda reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático e probatório dos autos, vedados pelas Súmulas n° 5 e 7/STJ.*

3. *Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, o promitente comprador somente é responsável pelos encargos condominiais após a sua imissão na posse do imóvel. Precedentes.*

Súmula n° 83/STJ.

4. *Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt no AREsp 908.415/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, j. 16/3/2017, DJe 22/3/2017)

O recurso, portanto, não merece ser conhecido quanto ao ponto.

(3) Dos lucros cessantes

O recorrente sustentou que deve ser excluída a condenação a título de lucros cessantes porque não ficou demonstrado prejuízo do promitente comprador. Além disso, defendeu que, mesmo se mantida a condenação, o valor deve ser proporcional ao montante já pago pelo recorrido, e não sobre o valor total do bem.

Contudo, de acordo com a jurisprudência desta Corte, "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 n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

Nesse sentido, confirmam-se os precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO

ESPECIAL. AÇÃO DECLATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE TODOS OS INTEGRANTES DA CADEIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. FIXAÇÃO EM ALUGUÉIS. PERÍODO DE MORA. TERMO FINAL. DATA DA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES AOS ADQUIRENTES.

1. Ação declaratória de obrigação de fazer cumulada com compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel objeto de promessa de compra e venda.

2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

4. Na hipótese de relação de consumo, impõe-se a responsabilidade solidária, perante o consumidor, de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes.

5. O atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Precedente.

6. Reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos e devem corresponder à média do aluguel que o comprador deixaria de pagar. Precedentes.

7. É cabível a indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel. Precedentes.

8. Agravo interno no recurso especial não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.992.870/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 11/11/2022.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015 NÃO EVIDENCIADA. ACÓRDÃO ESTADUAL FUNDAMENTADO. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MATERIAIS PRESUMIDOS. DANO MORAL CONFIGURADO. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte, "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 n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

3. 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 possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso foi superior à 3 (três) anos e ainda não há notícias da entrega do imóvel.

4. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. No caso, o montante fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) não é exorbitante nem desproporcional aos danos causados, em razão do atraso excessivo na entrega do imóvel.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp n. 2.143.077/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.)

Assim, porque os fundamentos adotados pela decisão agravada estão em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, deve ser ela mantida.

(4) Do quantum indenizatório

JOÃO FORTES pugnou pela redução do valor da indenização por danos morais, que reputou em dissonância com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

O entendimento desta Corte Superior é no sentido de que, em âmbito de recurso especial, os valores fixados a título de indenização por danos morais, porque arbitrados com fundamento nas peculiaridades fáticas de cada caso concreto, só podem ser alterados em hipóteses excepcionais, quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

A respeito do *quantum* indenizatório, arbitrado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para cada um dos autores, o TJRJ consignou o seguinte:

Também não assiste razão à Ré no que concerne ao pleito de exclusão da condenação ao pagamento de indenização a título de danos morais, porquanto o atraso na entrega do empreendimento imobiliário pronto frustrou as legítimas expectativas do promitente comprador, o qual, a despeito de ter cumprido com suas obrigações contratuais, viu-se compelido a buscar a resolução culposa do contrato e a reparação de seus prejuízos.

O valor compensatório foi arbitrado com moderação (R\$10.000,00), devendo ser mantido, conforme o enunciado n° 343 da Súmula de jurisprudência deste Tribunal de Justiça. (e-STJ, fl. 445/446)

Conforme se nota, o TJRJ fixou a indenização dos danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor que não pode ser considerado exorbitante, especialmente diante do contexto fático delineado pelo acórdão estadual, de modo a atrair a incidência da Súmula n° 7 do STJ.

Nesse sentido, confirmam-se os precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO POR LONGO PERÍODO NA ENTREGA DA OBRA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULAS 7 E 568 DO STJ. ALTERAÇÃO DO VALOR DA COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL PELO STJ. EXCEPCIONALIDADE NÃO VERIFICADA NA HIPÓTESE. DECISÃO MANTIDA.

1. Ação de indenização por danos materiais, compensação por danos morais e obrigação de fazer.

2. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

3. A conclusão acerca de que o longo período de atraso na entrega do imóvel objeto do contrato ultrapassou o mero dissabor, gerando dano moral a ser compensado, alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Súmulas 7 e 568/STJ.

4. A intervenção do STJ, para alterar valor fixado a título de danos morais, é sempre excepcional e justifica-se tão-somente nas hipóteses em que o quantum seja ínfimo ou exorbitante, diante do quadro delimitado pelas instâncias ordinárias, o que não está caracterizado na hipótese.

5. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

6. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp n. 2.158.472/MG, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022 - sem destaque no original)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015 NÃO EVIDENCIADA. ACÓRDÃO ESTADUAL FUNDAMENTADO. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MATERIAIS PRESUMIDOS. DANO MORAL CONFIGURADO. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte, "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 n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

3. 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 possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso foi superior à 3 (três) anos e ainda não há notícias da entrega do imóvel.

4. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. No caso, o montante fixado em

R\$ 10.000,00 (dez mil reais) não é exorbitante nem desproporcional aos danos causados, em razão do atraso excessivo na entrega do imóvel.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp n. 2.143.077/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022 - sem destaque no original)

Dessarte, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para sua alteração.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.088.504 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0073108-4

Número de Origem:

00169138020188190209 169138020188190209 202224500626

Sessão Virtual de 28/02/2023 a 06/03/2023

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS E OUTRO(S) - RJ205920
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : PAULO CESAR DE OLIVEIRA MARQUES

ADVOGADOS : GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144
MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961
JAIR CORREIA DE ALMEIDA - SP423909

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS E OUTRO(S) - RJ205920
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861

THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : PAULO CESAR DE OLIVEIRA MARQUES

ADVOGADOS : GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961

JAIR CORREIA DE ALMEIDA - SP423909

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/02/2023 a 06/03/2023, 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 Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de março de 2023