SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2125283 - SP (2022/0138308-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	BOULEVARD DO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
OUTRO NOME	:	SCH02 PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	FLÁVIO MARQUES RIBEIRO - SP235396
		FERNANDO AUGUSTO ZITO - SP237083
AGRAVADO	:	VALDIR DE JESUS JUNIOR
AGRAVADO	:	RENATA NASCIMENTO DUTRA DE JESUS
ADVOGADOS	:	ENEIDA MAZIERO - SP110194
		MANUELA BESADA REY - SP101522

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL CONFIGURADO. HIPÓTESE EXCEPCIONAL. COMEPENSAÇÃO DEVIDA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. Ação de indenização por danos materiais e compensação por danos morais.

2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido 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" (AgInt no REsp 1.719.311/SP, Terceira Turma, DJe de 28/05/2018).

3. Na hipótese, ficou consignado situação específica dos autos, de forma que a pretensão da parte agravante de reforma enseja a incidência da Súmula 7/STJ.

4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

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

6. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

Documento eletrônico VDA34498734 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 10/11/2022 10:57:23
Código de Controle do Documento: 6e85fe9c-6cb1-46cd-8b75-da27e9eebaa8

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 09 de novembro de 2022.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

Documento eletrônico VDA34498734 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 10/11/2022 10:57:23
Código de Controle do Documento: 6e85fe9c-6cb1-46cd-8b75-da27e9eebaa8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2125283 - SP (2022/0138308-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	BOULEVARD DO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
OUTRO NOME	:	SCH02 PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	FLÁVIO MARQUES RIBEIRO - SP235396
		FERNANDO AUGUSTO ZITO - SP237083
AGRAVADO	:	VALDIR DE JESUS JUNIOR
AGRAVADO	:	RENATA NASCIMENTO DUTRA DE JESUS
ADVOGADOS	:	ENEIDA MAZIERO - SP110194
		MANUELA BESADA REY - SP101522

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL CONFIGURADO. HIPÓTESE EXCEPCIONAL. COMEPENSAÇÃO DEVIDA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. Ação de indenização por danos materiais e compensação por danos morais.

2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido 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" (AgInt no REsp 1.719.311/SP, Terceira Turma, DJe de 28/05/2018).

3. Na hipótese, ficou consignado situação específica dos autos, de forma que a pretensão da parte agravante de reforma enseja a incidência da Súmula 7/STJ.

4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

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

6. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

Documento eletrônico VDA34136558 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/10/2022 10:55:24
Código de Controle do Documento: 50b5f62c-48c8-4b10-bea2-f73a13de0be6

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interposto por BOULEVARD DO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA contra decisão unipessoal da Presidência do STJ que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial que interpusera.

Ação: de indenização por danos materiais e compensação por danos morais movida por VALDIR DE JESUS JUNIOR, RENATA NASCIMENTO DUTRA DE JESUS, contra agravante, por atraso na entrega de empreendimento imobiliário.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos da inicial.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação dos agravados, nos termos da seguinte ementa:

> "Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel em construção. Atraso na entrega da unidade. Inadimplemento caracterizado. Cláusula de tolerância. Validade (Súmula nº 164 do TJSP). Dispensa de prova de caso fortuito no período de tolerância, tratando-se de prorrogação convencional do prazo. Pretensão indenizatória procedente. Presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio (Súmula nº 162 do TJSP). Arbitramento da indenização com base no requerimento de inversão da cláusula penal fixada exclusivamente para inadimplemento do adquirente. Redução equitativa nos termos do art. 413 do Código Civil. Fixação de indenização em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso na entrega da unidade. Ainda que tenha sido reconhecida em sede de Recurso Repetitivo (Tema 971) a possibilidade de aplicação invertida da cláusula penal, o precedente vinculante não determinou automática e direta inversão da multa, pois reconheceu a diferença de natureza da cláusula penal imposta à prestação do adquirente (dar dinheiro) e o conteúdo da prestação a cargo do promitente-vendedor (obrigação de fazer e dar). Assim, entendeu o Tribunal que a multa deve ser "considerada" no arbitramento da indenização a que faz jus o adquirente, devendo ser realizado arbitramento do dano decorrente do inadimplemento e imputado na indenização o valor da multa. Inadmissibilidade da cumulação de cláusula penal e lucros cessantes (Tema 970). Dano moral. Admissibilidade. Demora excessiva no cumprimento do contrato, superando o âmbito do simples incômodo decorrente de inadimplemento contratual. Indenização devida. Comissão de corretagem. Prescrição trienal (STJ - REsp nº 1.551.956-SP). Caracterização. Recurso parcialmente provido." (e-STJ fl. 341)

Embargos de Declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 186, 187 e 422 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que o mero inadimplemento contratual

Documento eletrônico VDA34136558 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/10/2022 10:55:24
Código de Controle do Documento: 50b5f62c-48c8-4b10-bea2-f73a13de0be6

não da ensejo ao pagamento de compensação por danos morais.

Decisão da Presidência do STJ: conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial que interpusera, com fundamento nas Súmulas 7/STJ e divergência jurisprudencial não comprovada.

Agravo interno: Sustenta não existir afronta à Súmula 7/STJ ao argumento de que é sedimentado o entendimento desta corte de que o mero inadimplemento contratual não é apto a ensejar indenização por danos morais. Aduz ter havido a correta demonstração de dissídio jurisprudencial. Pugna pela minoração dos honorários advocatícios recursais.

É o relatório.

VOTO

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que o agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

O entendimento do STJ é no sentido de que, embora possa ensejar reparação por danos materiais, o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o dano moral.

Nesse sentido: AgInt no REsp 1715930/RO, Terceira Turma, Dje de 01/07/2019 e AgInt no AREsp 1430928/SP, Quarta Turma, Dje de 28/06/2019.

No entanto, na hipótese dos autos, ficou consignado no acórdão recorrido que o atraso na entrega durou cerca de onze meses e houve o improvisamente da residência dos agravados na casa de parentes, situação que extrapola o mero aborrecimento decorrente do atraso na entrega do imóvel.

Nesse sentido, trecho do acórdão do TJSP:

> "No caso sub judice, como relatado na inicial, houve significativo atraso até a efetiva entrega das chaves, cerca de onze meses após a cláusula de tolerância, relatando os autores que foram obrigados a improvisar residência na casa de parente, sendo frustrados os planos de utilização do imóvel para acomodação da família. O caso

Documento eletrônico VDA34136558 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/10/2022 10:55:24
Código de Controle do Documento: 50b5f62c-48c8-4b10-bea2-f73a13de0be6

> supera o âmbito do simples aborrecimento decorrente de ordinário inadimplemento contratual." (e-STJ fls. 348/349).

O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, bem como restou consignado situação fática que demonstra a efetiva necessidade de condenação ao pagamento de compensação por danos morais, fazendo incidir a Súmula 7/STJ quanto ao ponto.

Portanto, não há que se falar em reforma da decisão agravada.

Quanto ao argumento referente à comprovação do dissídio, a parte agravante não apresentou adequadamente o dissídio jurisprudencial, devido à ausência de cotejo analítico entre os julgados, sendo certo, que para a demonstração da divergência não basta apenas a transcrição de ementas.

Essa é a orientação do STJ consolidada:

> AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. DEMONSTRAÇÃO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO. ACÓRDÃOS ONFRONTADOS. DECISÃO MONOCRÁTICA. PARADIGMA. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> [...]
> 2. Segundo a pacífica jurisprudência deste Sodalício, não é suficiente, para a comprovação do dissídio, a mera transcrição da ementa e/ou trechos do voto do julgado paradigma, sem se observar as prescrições legais e regimentais aplicáveis à espécie.
> 3. No caso posto, do teor das razões deduzidas na petição inicial dos embargos de divergência, observa-se que o ora agravante tão-somente transcreveu trechos das ementas dos acórdãos tidos por paradigma, deixando de efetuar o devido cotejo analítico entre os arestos confrontados, requisito este indispensável para o conhecimento do recurso uniformizador, conforme previsto nos arts. 1.043, § 4º, do CPC c/c o art. 266, § 4º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.
> [...]
> (AgInt nos EAREsp 1433813/SP, Corte Especial, DJe 07/12/2020)

Ainda nesse sentido: AgInt no AREsp 1742361/SP, Terceira Turma, DJe 03/03/2021; AgInt no AREsp 1742994/RS, Quarta Turma, DJe 11/02/2021; REsp 1895295/PE, SegundaTurma, DJe 24/05/2021 e AgInt no AREsp 914.177/RJ, Primeira Turma, DJe 23/09/2020.

Por fim, quanto à interposição do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, tem-se que, ainda que a parte agravante defenda que exista similitude entre os acórdãos recorrido e os paradigmas por ele colacionados

Documento eletrônico VDA34136558 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/10/2022 10:55:24
Código de Controle do Documento: 50b5f62c-48c8-4b10-bea2-f73a13de0be6

para demonstrar a divergência, tem-se que não é possível encontrar similitude fática entre tais julgados, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em razão de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas, sim, em razão de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo, cuja análise é vedada pela Súmula 7 desta Corte.

Assim, diante da manutenção da aplicação da Súmula 7/STJ ao caso, permanece prejudicado o exame do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Por derradeiro, cumpre salientar que, ao contrário do que a parte defende: de que houve majoração para 15% sobre o valor da condenação, a decisão agravada majorou os honorários advocatícios em 15% sobre o valor já arbitrado a título de verba sucumbencial, majoração essa que não mostra qualquer exorbitância para a hipótese do presente recurso.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no agravo em recurso especial.

Documento eletrônico VDA34136558 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/10/2022 10:55:24
Código de Controle do Documento: 50b5f62c-48c8-4b10-bea2-f73a13de0be6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.125.283 / SP

Número Registro: 2022/0138308-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00115925320138260562 00115925320138260562500000 115925320138260562 11592532013826056250000 20190000763933

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

Relator do AgInt
Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	BOULEVARD DO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
OUTRO NOME	:	SCH02 PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	FLÁVIO MARQUES RIBEIRO - SP235396
		FERNANDO AUGUSTO ZITO - SP237083
AGRAVADO	:	VALDIR DE JESUS JUNIOR
AGRAVADO	:	RENATA NASCIMENTO DUTRA DE JESUS
ADVOGADOS	:	ENEIDA MAZIERO - SP110194
		MANUELA BESADA REY - SP101522

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	BOULEVARD DO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
OUTRO NOME	:	SCH02 PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	FLÁVIO MARQUES RIBEIRO - SP235396
		FERNANDO AUGUSTO ZITO - SP237083
AGRAVADO	:	VALDIR DE JESUS JUNIOR
AGRAVADO	:	RENATA NASCIMENTO DUTRA DE JESUS
ADVOGADOS	:	ENEIDA MAZIERO - SP110194
		MANUELA BESADA REY - SP101522

TERMO

Documento eletrônico VDA34491560 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/11/2022 00:05:42
Código de Controle do Documento: e40b00d7-ed05-48a0-84c2-5d2bd9d18277

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 10 de novembro de 2022

Documento eletrônico VDA34491560 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/11/2022 00:05:42
Código de Controle do Documento: e40b00d7-ed05-48a0-84c2-5d2bd9d18277