**AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2159987 - BA (2022/0200184-9)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA** |
| AGRAVANTE | : | SHOPPING BELA VISTA S.A. |
| OUTRO NOME | : | JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇOES S/A |
| OUTRO NOME | : | JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA |
| ADVOGADOS | : | BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921<br>JOÃO BERNARDO OLIVEIRA DE GÓES - BA021646 |
| AGRAVADO | : | CRISTIANE DANTAS DA SILVA ABREU |
| OUTRO NOME | : | CRISTIANE DANTAS ABREU FERNANDES |
| AGRAVADO | : | DANIEL GUIMARAES FERNANDES |
| AGRAVADO | : | DENISE GUIMARAES FERNANDES |
| ADVOGADOS | : | ERIKA VALVERDE PONTES - BA015993<br>MARINA ANDRADE CALMON DE SIQUEIRA - BA024387 |

**EMENTA**

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

1. Discute-se nos autos o reconhecimento de indenização por danos morais pelo atraso excessivo e injustificado para a entrega do imóvel objeto da promessa de compra e venda.

2. 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.

3. No caso dos autos, o tribunal local consignou tratar-se de uma situação extraordinária que causou abalo moral aos agravados, porque o imóvel foi entregue quase 3 (três) anos após o prazo previsto no contrato.

4. 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.

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 30/05/2023 a 05/06/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro

Documento eletrônico VDA37158757 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 09/06/2023 14:35:39
Código de Controle do Documento: 0bde23ef-fc2a-48c1-93a0-7bc79dcf87cb

votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 05 de junho de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

**Documento eletrônico VDA37158757 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 09/06/2023 14:35:39**
**Código de Controle do Documento: 0bde23ef-fc2a-48c1-93a0-7bc79dcf87cb**

**AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2159987 - BA (2022/0200184-9)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA** |
| AGRAVANTE | : | SHOPPING BELA VISTA S.A. |
| OUTRO NOME | : | JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇOES S/A |
| OUTRO NOME | : | JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA |
| ADVOGADOS | : | BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921<br>JOÃO BERNARDO OLIVEIRA DE GÓES - BA021646 |
| AGRAVADO | : | CRISTIANE DANTAS DA SILVA ABREU |
| OUTRO NOME | : | CRISTIANE DANTAS ABREU FERNANDES |
| AGRAVADO | : | DANIEL GUIMARAES FERNANDES |
| AGRAVADO | : | DENISE GUIMARAES FERNANDES |
| ADVOGADOS | : | ERIKA VALVERDE PONTES - BA015993<br>MARINA ANDRADE CALMON DE SIQUEIRA - BA024387 |

**EMENTA**

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

1. Discute-se nos autos o reconhecimento de indenização por danos morais pelo atraso excessivo e injustificado para a entrega do imóvel objeto da promessa de compra e venda.

2. 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.

3. No caso dos autos, o tribunal local consignou tratar-se de uma situação extraordinária que causou abalo moral aos agravados, porque o imóvel foi entregue quase 3 (três) anos após o prazo previsto no contrato.

4. 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.

5. Agravo interno não provido.

**RELATÓRIO**

Trata-se de agravo interno interposto por SHOPPING BELA VISTA S.A.(outros nomes: JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES S.A. JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA. ) contra a decisão

Documento eletrônico VDA36781217 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/05/2023 18:21:09
Código de Controle do Documento: 1887f1e5-01a8-46b7-8d0b-eccc7dca03cb

que negou provimento ao recurso especial a fim de manter o acórdão 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, procedimento inviável em recurso especial, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

Em suas razões, a agravante rebate o óbice contido na Súmula nº 7/STJ, afirmando que pretende tão somente o exame do acórdão estadual e da matéria debatida no recurso especial.

Aponta dissídio jurisprudencial, aduzindo que tribunal estadual reconheceu a existência de dano moral automático sem nenhum fundamento que tenha justificado a condenação.

Além disso, afirma que o acórdão estadual apenas consignou que o dano moral é cabível pelo simples atraso na entrega do imóvel. Assim, mostra-se patente que a decisão violou os preceitos básicos do ordenamento jurídico, mostrando-se cabível a discussão da matéria nesta instância superior.

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

Devidamente intimada, a parte contrária apresentou impugnação às fls. 737-741 (e-STJ).

**VOTO**

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, nas razões do recurso especial< apontou, além de dissídio jurisprudencial, violação dos artigos 186 e 927 do Código Civil, defendendo o não cabimento da condenação fixada na origem a título de danos morais.

Cumpre assinalar que a jurisprudência deste Tribunal Superior possui entendimento sedimentado no sentido de que, em 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. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO*

**Documento eletrônico VDA36781217 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/05/2023 18:21:09**
**Código de Controle do Documento: 1887f1e5-01a8-46b7-8d0b-eccc7dca03cb**

*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).

No caso dos autos, o acórdão estadual, ao reconhecer o cabimento do pedido indenizatório em favor da parte adversa, amparou-se na seguinte fundamentação:

> *"(...) o Juízo a quo reconhecer a validade da cláusula de tolerância, estabelecendo como termo inicial do atraso na entrega do imóvel o mês de novembro de 2013.*
> *(...)*
> *O atraso da conclusão da obra deve ser contabilizado até a data da efetiva entrega das chaves aos adquirentes. No caso concreto, fato ocorreu apenas em setembro de 2016, conforme termo de recebimento da unidade imobiliária*
> *(...) Os promitentes-compradores devem ser indenizados pelo abalo moral sofrido. O longo período de espera pela entrega das chaves do imóvel lhes provocou angústia e sofrimento, além do temor de não concretizarem o sonho de aquisição da casa própria"* (fl. 543 e-STJ).

Portanto, o acórdão destacou que a conduta da agravante acarretou transtornos anormais aos agravados, visto que a demora na entrega do imóvel ocorreu por quase três anos (novembro de 2013 a setembro de 2016).

Dessa maneira, 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 nºs 5 e 7/STJ.

Confiram-se:

> *"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).

**Documento eletrônico VDA36781217 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/05/2023 18:21:09**
**Código de Controle do Documento: 1887f1e5-01a8-46b7-8d0b-eccc7dca03cb**

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VENDEDORA QUE ATRASOU INJUSTIFICADAMENTE OS PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À LIBERAÇÃO DO FINANCIAMENTO, POSTERGANDO A IMISSÃO NA POSSE DO BEM. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
*1. A convicção a que chegou o acórdão de que restou comprovado nos autos a demora da ré em providenciar a documentação pedida pela Instituição Financeira para instruir o procedimento de financiamento, o que deu ensejo a procrastinação da imissão na posse do imóvel pela parte autora, bem como a ocorrência de danos morais no presente caso, decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz do enunciado 7 da Súmula desta Corte.*
*2. Agravo interno não provido"* (AgInt no AREsp 1.555.679/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 3/3/2020, DJe 10/3/2020).

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.

Nesse sentido:

*"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.

**Documento eletrônico VDA36781217 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/05/2023 18:21:09**
**Código de Controle do Documento: 1887f1e5-01a8-46b7-8d0b-eccc7dca03cb**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

**AgInt no AgInt no AREsp 2.159.987 / BA**

Número Registro: 2022/0200184-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
05303463420158050001 05303463420158050000150000 5303463420158050001 5303463420158050000150000

Sessão Virtual de 30/05/2023 a 05/06/2023

**Relator do AgInt no AgInt**
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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

**Secretário**
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

## AUTUAÇÃO

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | SHOPPING BELA VISTA S.A. |
| OUTRO NOME | : | JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇOES S/A |
| OUTRO NOME | : | JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA |
| ADVOGADOS | : | BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921 |
| | | JOÃO BERNARDO OLIVEIRA DE GÓES - BA021646 |
| AGRAVADO | : | CRISTIANE DANTAS DA SILVA ABREU |
| OUTRO NOME | : | CRISTIANE DANTAS ABREU FERNANDES |
| AGRAVADO | : | DANIEL GUIMARAES FERNANDES |
| AGRAVADO | : | DENISE GUIMARAES FERNANDES |
| ADVOGADOS | : | ERIKA VALVERDE PONTES - BA015993 |
| | | MARINA ANDRADE CALMON DE SIQUEIRA - BA024387 |

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

## AGRAVO INTERNO

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | SHOPPING BELA VISTA S.A. |
| OUTRO NOME | : | JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇOES S/A |
| OUTRO NOME | : | JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA |

**Documento eletrônico VDA37146258 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/06/2023 00:12:12**
**Código de Controle do Documento: e1ad576f-3a43-44da-9359-c2a79682a8d0**

| | | |
|---|---|---|
| ADVOGADOS | : | BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921 |
| | | JOÃO BERNARDO OLIVEIRA DE GÓES - BA021646 |
| AGRAVADO | : | CRISTIANE DANTAS DA SILVA ABREU |
| OUTRO NOME | : | CRISTIANE DANTAS ABREU FERNANDES |
| AGRAVADO | : | DANIEL GUIMARAES FERNANDES |
| AGRAVADO | : | DENISE GUIMARAES FERNANDES |
| ADVOGADOS | : | ERIKA VALVERDE PONTES - BA015993 |
| | | MARINA ANDRADE CALMON DE SIQUEIRA - BA024387 |

## TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 30/05/2023 a 05/06/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 06 de junho de 2023

**Documento eletrônico VDA37146258 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/06/2023 00:12:12**
**Código de Controle do Documento: e1ad576f-3a43-44da-9359-c2a79682a8d0**