



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2176732 - RJ
(2022/0230807-3)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
OUTRO NOME : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME : JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : MARCIO BERNARDES SILVEIRA
ADVOGADOS : ALEX PEREIRA RISKI - RJ032179
ALEX RISKI FILHO - RJ200136

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL CONFIGURADA NA HIPÓTESE. DANO MORAL DEVIDO. DANOS MORAIS. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. REVISÃO QUE SE ADMITE TÃO SOMENTE NOS CASOS EM QUE O VALOR SE APRESENTAR IRRISÓRIO OU EXORBITANTE. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais, ajuizada em razão de atraso na entrega e da existência de irregularidades no imóvel.
2. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.
3. O mero descumprimento contratual, em razão do atraso injustificado na entrega do imóvel, não acarreta, por si só, danos morais, devendo ser comprovadas circunstâncias específicas no caso concreto que sejam capazes de gerar dor e sofrimento indenizáveis.
4. Na hipótese, entretanto, levando-se em consideração os fatos descritos pelo TJ/RJ, observa-se que a situação exposta nos autos denota circunstância

excepcional que enseja a compensação por danos morais.

5. A revisão da compensação por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado for exorbitante ou ínfimo. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula 7/STJ, impedindo o conhecimento do recurso.

6. Agravo interno no agravo em recurso especial 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 22/08/2023 a 28/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, 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, 28 de agosto de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2176732 - RJ
(2022/0230807-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
OUTRO NOME : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME : JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : MARCIO BERNARDES SILVEIRA
ADVOGADOS : ALEX PEREIRA RISKI - RJ032179
ALEX RISKI FILHO - RJ200136

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL CONFIGURADA NA HIPÓTESE. DANO MORAL DEVIDO. DANOS MORAIS. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. REVISÃO QUE SE ADMITE TÃO SOMENTE NOS CASOS EM QUE O VALOR SE APRESENTAR IRRISÓRIO OU EXORBITANTE. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais, ajuizada em razão de atraso na entrega e da existência de irregularidades no imóvel.
2. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.
3. O mero descumprimento contratual, em razão do atraso injustificado na entrega do imóvel, não acarreta, por si só, danos morais, devendo ser comprovadas circunstâncias específicas no caso concreto que sejam capazes de gerar dor e sofrimento indenizáveis.
4. Na hipótese, entretanto, levando-se em consideração os fatos descritos pelo TJ/RJ, observa-se que a situação exposta nos autos denota circunstância

excepcional que enseja a compensação por danos morais.

5. A revisão da compensação por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado for exorbitante ou ínfimo. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula 7/STJ, impedindo o conhecimento do recurso.

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

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de agravo interno interposto por JOAO FORTES ENGENHARIA S A, contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Ação: declaratória de nulidade de cláusulas contratuais, cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais, ajuizada por MARCIO BERNARDES SILVEIRA, em face da agravante, em razão de atraso na entrega e da existência de irregularidades no imóvel.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido para condenar os agravantes, solidariamente, ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de compensação por danos morais, bem como a pagar multa contratual no percentual de 2% sobre o valor total do imóvel.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelos agravantes e não conheceu da apelação interposta pelo agravados, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.

-Autor que alega a ocorrência de prejuízos em razão de má construção e atraso na entrega de imóvel negociado com as rés.

-Sentença vergastada que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, condenando as rés a: I) pagar ao autor o valor de R\$10.000,00, a título de verba compensatória de danos morais; e II) pagar multa contratual no percentual de 2% sobre o valor total do imóvel. Além disso, foi determinada a compensação das despesas, com a condenação de cada parte a arcar com os honorários advocatícios de seu adversário.

-Recurso de apelação interposto pelo autor que não pode ser conhecido, haja vista a posterior desistência do demandante.

-Apelo interposto pelas rés que preenche os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade.

-Preliminar de ilegitimidade passiva ad causam da primeira demandada que não merece acolhida, haja vista ter ela atuado na construção do imóvel, sendo perfeitamente aplicável ao caso a regra constante no artigo 7º, parágrafo único, do CDC.

-Documentos robustamente juntados aos autos que comprovam o

evidente descumprimento contratual por parte das rés, estando, pois, correta a sentença ao reconhecer a falha na prestação dos serviços.

-Inversão da cláusula penal que se mostrou adequada, estando em perfeita compatibilidade com o entendimento explicitado pelo STJ.-Atraso na entrega do imóvel que gera agonia àqueles que despenderam suas economias na esperança de adquirir determinados bens imobiliários.

-Dano moral efetivamente constatado e arbitrado em valor compatível com os transtornos causados à parte autora. Precedentes desta Corte.

-Despesas judiciais já devidamente compensadas, na forma do artigo 86, caput, do CPC/15.

-Majoração dos honorários advocatícios de sucumbência, devidos pelas rés, para 12% do valor da condenação, nos termos do 85, § 11º, do novo CPC/15.

NEGATIVA DE CONHECIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO PELO AUTOR.

APELO DAS RÉ S CONHECIDO E DESPROVIDO.

Embargos de Declaração: opostos pelos agravantes, foram rejeitados.

Recurso especial (fls. 899/914): alega violação dos arts. 186, 413 e 927 do CC. Aduz que o mero inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega do imóvel não configura dano moral. Assevera a exorbitância do valor fixado a título de cláusula penal.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência da Súmula 283 do STF, bem como da Súmula 7 do STJ.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, a parte agravante aduz a inaplicabilidade das referidas Súmulas.

É o relatório.

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de agravo interno interposto por JOAO FORTES ENGENHARIA S A, contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência da Súmula 283 do STF, bem como da Súmula 7 do STJ.

- Da existência de fundamento não impugnado

Permanece a incidência da Súmula 283/STF, tendo em vista que a parte agravante não impugnou o seguinte fundamento utilizado pelo TJ/RJ (e-STJ fls.

878):

No que se refere ao pagamento da multa contratual, entendo, ainda uma vez, que deve ser mantida a sentença. Isso porque, houve condenação ao pagamento do percentual de 2% do preço do saldo devedor do imóvel, a ser pago apenas uma vez. Ou seja, não houve, como costuma ocorrer em casos semelhantes já julgados por este órgão fracionário, a condenação da ré a pagar multa durante todo o período do atraso. Logo, não há penalidade excessiva a sanar na espécie, tendo sido, na verdade, justa e equânime a inversão da cláusula contratual penal.

A incidência da Súmula 283/STF depende do teor do acórdão recorrido e do conteúdo da impugnação da parte agravante.

A referida súmula prevê que não cabe recurso especial quando a questão debatida no acórdão recorrido não foi devidamente confrontada.

Desse modo, se a parte agravante não impugnou o fundamento utilizado pelo Tribunal, não pode recorrer ao recurso especial, uma vez que há omissão dos requisitos do art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, com a consequente aplicação da Súmula 283/STF.

- Do reexame de fatos e provas

Quanto à aplicação da Súmula 7/STJ, essa merece ser mantida, haja vista que os argumentos trazidos pela parte agravante não são capazes de demonstrar como alterar o decidido pelo Tribunal de origem não demandaria o reexame de fatos e provas.

Como exposto na decisão agravada, consoante a jurisprudência do STJ, o mero descumprimento contratual, em razão do atraso injustificado na entrega do imóvel, não acarreta, por si só, danos morais, devendo ser comprovadas circunstâncias específicas na hipótese que sejam capazes de gerar dor e sofrimento indenizáveis.

Com efeito, levando-se em consideração os fatos descritos pelo TJ/RJ, observa-se que a situação exposta nos autos denota circunstância excepcional que enseja a compensação por danos morais, uma vez que a frustração da legítima expectativa do recorrido extrapolou o mero aborrecimento resultante de descumprimento contratual, porquanto além do atraso na entrega, o imóvel negociado foi entregue repleto de defeitos, ocasionando violação ao direito da

personalidade. Desse modo, encontrando-se o entendimento da Corte de origem em consonância com a jurisprudência deste Tribunal, não há que falar na alteração do julgado. Incidência da Súmula 568/STJ. Precedentes: AgInt nos EDcl no AREsp 2270204/BA , 4ª Turma, DJe 14/06/2023; e AgInt no AREsp 2167902/RJ , 3ª Turma, DJe 15/02/2023.

Ademais, o Tribunal de origem fixou o valor da compensação por danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para a hipótese de atraso na entrega de empreendimento imobiliário, bem como em razão dos defeitos existentes no imóvel. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a modificação do valor fixado a título de danos morais somente é permitida quando a quantia estipulada for irrisória ou exagerada, o que não está caracterizado neste processo. Nesse sentido: AgInt no AREsp 2212403 / RJ , 3ª Turma, DJe 06/03/2023, AgInt no REsp 1962563 / SP , 3ª Turma, DJe 08/09/2022; e AgInt no AREsp 1804863 / PR , 4ª Turma, DJe 20/06/2022. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula 7/STJ, impedindo o conhecimento do recurso.

Desse modo, rever tal entendimento, de fato, implicaria em reexame do acervo fático-probatório, o que é obstado pela Súmula 7/STJ.

A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

DISPOSITIVO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.176.732 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0230807-3

Número de Origem:

00042967720168190203 00374691720198190000 202229700662 374691720198190000 42967720168190203

Sessão Virtual de 22/08/2023 a 28/08/2023

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A

OUTRO : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
NOME

AGRAVANTE : JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

OUTRO : JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : MARCIO BERNARDES SILVEIRA

ADVOGADOS : ALEX PEREIRA RISKI - RJ032179

ALEX RISKI FILHO - RJ200136

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A

OUTRO : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
NOME

AGRAVANTE : JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

OUTRO : JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : MARCIO BERNARDES SILVEIRA
ADVOGADOS : ALEX PEREIRA RISKI - RJ032179
ALEX RISKI FILHO - RJ200136

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/08/2023 a 28 /08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, 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, 29 de agosto de 2023