



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2201822 - RJ (2022/0277507-5)**

**RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE : CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-9 LTDA**  
**AGRAVANTE : DOMINUS ADMINISTRACAO E SERVICOS LTDA**  
**ADVOGADOS : FABIANA MOTTA DE ARAUJO WAICHENBERG - RJ113648**  
**VINICIUS COSTA FERNANDES - RJ168808**  
**CAROLINA CARVALHO DE ALMEIDA - RJ174403**  
**DAVID AZULAY - RJ176637**  
**AGRAVADO : LUIZ OCTAVIO SILVA MOTTA**  
**ADVOGADOS : FERNANDO ANDRÉ GIL ALCÂNTARA - RJ114427**  
**LUIZ FELIPE FERNANDES PINTO - RJ208314**  
**INTERES. : RCFA ENGENHARIA LTDA**

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LONGO ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Segundo a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, o mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

2. Hipótese dos autos em que o Tribunal de origem consignou que o atraso foi excessivo (3 anos), razão pela qual reputou devida a condenação em danos morais, conclusão cuja revisão encontra óbice na Súmula n. 7/SJT.

3. O valor arbitrado a título de reparação civil observou os critérios de proporcionalidade e de razoabilidade, além de estar compatível com as circunstâncias narradas no acórdão e sua eventual redução demandaria, por consequência, a reanálise de provas, o que é vedado em recurso especial ante o óbice do Enunciado n. 7/STJ.

4. Ausência de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

Agravo interno improvido.

### **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 05/09/2023 a 11/09/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos

do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 11 de setembro de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS

Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2201822 - RJ (2022/0277507-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE** : CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-9 LTDA  
**AGRAVANTE** : DOMINUS ADMINISTRACAO E SERVICOS LTDA  
**ADVOGADOS** : FABIANA MOTTA DE ARAUJO WAICHENBERG - RJ113648  
VINICIUS COSTA FERNANDES - RJ168808  
CAROLINA CARVALHO DE ALMEIDA - RJ174403  
DAVID AZULAY - RJ176637  
**AGRAVADO** : LUIZ OCTAVIO SILVA MOTTA  
**ADVOGADOS** : FERNANDO ANDRÉ GIL ALCÂNTARA - RJ114427  
LUIZ FELIPE FERNANDES PINTO - RJ208314  
**INTERES.** : RCFA ENGENHARIA LTDA

### **EMENTA**

AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LONGO ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Segundo a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, o mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.
  2. Hipótese dos autos em que o Tribunal de origem consignou que o atraso foi excessivo (3 anos), razão pela qual reputou devida a condenação em danos morais, conclusão cuja revisão encontra óbice na Súmula n. 7/SJT.
  3. O valor arbitrado a título de reparação civil observou os critérios de proporcionalidade e de razoabilidade, além de estar compatível com as circunstâncias narradas no acórdão e sua eventual redução demandaria, por consequência, a reanálise de provas, o que é vedado em recurso especial ante o óbice do Enunciado n. 7/STJ.
  4. Ausência de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.
- Agravo interno improvido.

### **RELATÓRIO**

**O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS:**

Cuida-se de agravo interno interposto por CR2 EMPREENDIMENTOS

SPE-9 LTDA. e DOMINUS ADMINISTRACAO E SERVICOS LTDA. contra decisão que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial, e, nesta extensão, negou-lhe provimento, assim ementada (fls. 958/967):

*AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LONGO ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFOMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL, E, NESTA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.*

As agravantes aduziram, em síntese, que "o acórdão recorrido não apontou qualquer desdobramento negativo originário da suposta entrega inadequada do imóvel ou de seu atraso. Em verdade, o pleito indenizatório foi fixado, apesar de não se ter reconhecido expressamente, pelo simples inadimplemento contratual" (e-STJ Fl. 978).

Defenderam, ainda, que não se aplica o óbice da Súmula n. 7/STJ.

Pugnaram pelo conhecimento e provimento do presente agravo interno.

Não houve apresentação de impugnação (fl. 992).

É, no essencial, o relatório.

## **VOTO**

### **O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS:**

Eminentes Colegas, o agravo interno não merece prosperar.

Não obstante o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelas agravantes, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Com efeito, como registrado na decisão recorrida, no que diz respeito ao dano moral, o Tribunal de origem consignou que o atraso na entrega da área de lazer do empreendimento imobiliário foi excessivo (3 anos), concluindo ser devida a condenação em danos morais.

A propósito, confira-se o seguinte excerto do julgado:

Restou incontroverso nos autos que o autor adquiriu, através de instrumento particular de promessa de compra e venda, unidade imobiliária de nº 808, 8º pavimento, do Bloco Cambinhas, do empreendimento denominado Parque das Águas –Praias de Niterói.

De acordo com o contrato, o prazo para entrega do imóvel estava previsto para dezembro de 2010 (index

000015). No entanto, ainda deve ser acrescentado o prazo de 180 dias contido na cláusula de prorrogação. Portanto, a parte ré tinha até junho de 2011 para entregar a unidade adquirida pelo autor, sem configurar a sua mora, condição esta que se concretizou devidamente.

Frise-se que, sobre a cláusula de prorrogação do prazo por mais 180 dias, destaco que a mesma é lícita (Enunciado Sumular nº 350), desde que respeitado o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista. Todavia, a que informa que o prazo poderá ser prorrogado por tempo indeterminado em razão de caso fortuito/força maior é abusiva e nula, pois deixa a critério do vendedor a entrega do bem.

(...)

No entanto, em que pese não tenha havido atraso na entrega da unidade, o mesmo não se pode dizer em relação às áreas de lazer do empreendimento.

**Conforme ressaltado na sentença recorrida, a área de lazer somente foi entregue em 2014, com 03 anos de atraso, sendo certo que as alegações da apelante quanto a tal atraso, devem ser afastadas, uma vez que reconhecido, em diversos Julgados em relação ao mesmo empreendimento, que a área de lazer foi concebida como fator determinante para a venda das unidades, sendo, inclusive, enfatizada nas propagandas do empreendimento na época.**

Desta feita, considerando a mora no término da área de lazer, entendo cabível a pretensão indenizatória a título de danos morais, uma vez que **aguardar por 03 anos para que a área seja entregue, sendo a mesma o carro chefe do condomínio, por certo, extrapola o considerado mero aborrecimento.**

Nesse contexto, alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

A propósito:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL ? AÇÃO CONDENATÓRIA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERIDA.*

*1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes.*

*2. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, relativa à inexistência de caso fortuito apto a excluir a responsabilidade da construtora, fundamenta-se nas particularidades do contexto que permeia a controvérsia. Incidência da Súmula 7 do STJ.*

*3. O Tribunal de origem, analisando o contexto probatório dos autos, concluiu que o atraso na entrega do imóvel provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Rever o entendimento do*

***acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do STJ.***

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.025.891/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 29/9/2022.)

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO RECONHECIDO. DANO MORAL E MATERIAL CARACTERIZADOS. REVISÃO DA MATÉRIA. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 2. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO. 3. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. PRECEDENTES. 4. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 5. AGRAVO IMPROVIDO.**

1. Modificar o entendimento do Tribunal local, acerca do reconhecimento de atraso na entrega da obra, não prescindiria do reexame de matéria fáticoprobatória, o que é inviável devido ao óbice da Súmula 7/STJ, não sendo o caso de reavaliação da prova1.

1.2. A cláusula que estabelece prazo para entrega do imóvel somente após a obtenção do recurso financeiro foi considerada abusiva pela Corte estadual, com base no entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça.

1.3. A comprovação dos gastos da parte agravada com o pagamento de aluguéis no período de atraso na entrega da obra caracteriza o dano material, e o fato de que a demora foi de mais de 1 (um) ano - mais precisamente 1 (um) ano e 5 (cinco) meses - , conforme consignado pela sentença, demonstra a ocorrência do dano moral.

1.4. Ademais, "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 a 1 (um) ano e 7 (sete) meses após o prazo de tolerância" (AgInt no AREsp 1.742.299/DF, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/6/2021, DJe 1º/8/2021).

2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "a incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte" (AgInt no AREsp 1.861.293/RS, Ministra Nancy Andrighi, DJe de 22/9/2021).

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1695022/MT, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/02/2022, DJe 23/02/2022)

No mais, o entendimento pacífico desta Corte, quanto ao pedido de minoração do *quantum* indenizatório, é que o montante compensatório a título de dano

moral deve ser fixado considerando o método bifásico, norteador do arbitramento equitativo exercido pelo juiz, o qual analisa o interesse jurídico lesado e as peculiaridades ocorridas no caso para a definição do valor.

No caso, não se justifica a excepcional intervenção do STJ a fim de revisar o valor da compensação por danos morais, porquanto a quantia fixada (R\$5.000,00) não se mostra exorbitante diante das minúcias do caso em destaque.

Assim, o conhecimento do recurso especial também encontra óbice na Súmula n. 7/STJ neste ponto, pois necessária a revisão do conteúdo fático-probatório dos autos para acolher a minoração pretendida.

Nesse contexto, a decisão recorrida deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos, porquanto mantida a validade dos argumentos que a sustentam, uma vez que não foram trazidos elementos aptos a desconstituí-la.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.201.822 / RJ  
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0277507-5

Número de Origem:

00282057120138190004 202224508200 282057120138190004

Sessão Virtual de 05/09/2023 a 11/09/2023

### Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

## AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-9 LTDA

AGRAVANTE : DOMINUS ADMINISTRACAO E SERVICOS LTDA

ADVOGADOS : FABIANA MOTTA DE ARAUJO WAICHENBERG - RJ113648

VINICIUS COSTA FERNANDES - RJ168808

CAROLINA CARVALHO DE ALMEIDA - RJ174403

DAVID AZULAY - RJ176637

AGRAVADO : LUIZ OCTAVIO SILVA MOTTA

ADVOGADOS : FERNANDO ANDRÉ GIL ALCÂNTARA - RJ114427

LUIZ FELIPE FERNANDES PINTO - RJ208314

INTERES. : RCFA ENGENHARIA LTDA

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

## AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-9 LTDA

AGRAVANTE : DOMINUS ADMINISTRACAO E SERVICOS LTDA

ADVOGADOS : FABIANA MOTTA DE ARAUJO WAICHENBERG - RJ113648

VINICIUS COSTA FERNANDES - RJ168808

CAROLINA CARVALHO DE ALMEIDA - RJ174403

DAVID AZULAY - RJ176637

AGRAVADO : LUIZ OCTAVIO SILVA MOTTA

ADVOGADOS : FERNANDO ANDRÉ GIL ALCÂNTARA - RJ114427

LUIZ FELIPE FERNANDES PINTO - RJ208314

INTERES. : RCFA ENGENHARIA LTDA

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 05/09/2023 a 11/09/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 12 de setembro de 2023