SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2037717 - MT (2022/0355599-5)

RELATOR	:	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	:	ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
		LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
		THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
		DANIELA MATIAS TRONCOSO CHAVES - GO056262
AGRAVADO	:	WILLIAN HENRIQUE ALVES PEREIRA LEITE
ADVOGADO	:	STEPHANIE PAULA DA SILVA - MT024632

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7/STJ. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. CABIMENTO.

1. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que 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. Entretanto, alterar o decidido no acórdão recorrido no tocante ao atraso na entrega do imóvel e a configuração do dano moral exige o reexame de fatos e provas, procedimento que é vedado pelo enunciado n. 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça flui no sentido de que há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até a data da disponibilização das chaves.

3. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o comprador faz jus à devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda.

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

Agravo interno improvido.

Documento eletrônico VDA39528550 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/12/2023 15:48:20
Código de Controle do Documento: b4b3f0ec-df4e-4206-913f-966ab744505e

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 07/12/2023 a 13/12/2023, 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, 13 de dezembro de 2023.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA39528550 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/12/2023 15:48:20
Código de Controle do Documento: b4b3f0ec-df4e-4206-913f-966ab744505e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2037717 - MT (2022/0355599-5)

RELATOR	:	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	:	ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
		LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
		THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
		DANIELA MATIAS TRONCOSO CHAVES - GO056262
AGRAVADO	:	WILLIAN HENRIQUE ALVES PEREIRA LEITE
ADVOGADO	:	STEPHANIE PAULA DA SILVA - MT024632

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7/STJ. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. CABIMENTO.

1. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que 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. Entretanto, alterar o decidido no acórdão recorrido no tocante ao atraso na entrega do imóvel e a configuração do dano moral exige o reexame de fatos e provas, procedimento que é vedado pelo enunciado n. 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça flui no sentido de que há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até a data da disponibilização das chaves.

3. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o comprador faz jus à devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda.

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

Agravo interno improvido.

Documento eletrônico VDA39317529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/11/2023 14:02:13
Código de Controle do Documento: 5cacb218-e79f-41f9-9691-3f4ce939195f

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA. contra decisão monocrática de relatoria do Min. Paulo de Tarso Sanseverino, que apreciou recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO assim ementado (fls. 510-511):

> APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – ATRASO NA ENTREGA – RESCISÃO MOTIVADA PELO VENDEDOR – DEVOLUÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO –PRECEDENTES DO STJ – JUROS DE MORA – INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO – DANOS MORAIS DEVIDOS – QUANTUM INDENIZATÓRIO – MANUTENÇÃO – FIXAÇÃO RAZOÁVEL – LUCROS CESSANTES – POSSIBILIDADE – IPTU E TAXA DE FRUIÇÃO – RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR – RECURSO NÃO PROVIDO. Demonstrado que a rescisão do contrato ocorreu por culpa exclusiva do promitente-vendedor, há de ser restituído integralmente o valor pago pelo promitente-comprador, com juros de mora a partir da citação. Possível é a condenação por danos morais decorrentes de atraso de entrega de imóvel adquirido na planta, máxime se a construtora extrapola inclusive o período de tolerância lhe concedido de forma unilateral. Arbitrado com razoabilidade, deve ser mantido o quantum indenizatório do dano moral. O descumprimento contratual enseja para o adquirente a impossibilidade de uso do bem após o decurso do prazo previsto para a conclusão da obra e gera o dever de indenizar. Afastada a responsabilidade do promitente comprador em relação ao pagamento do IPTU e às taxas de fruição e consumo, porquanto não houve a disponibilização do imóvel à ocupação.

A decisão agravada negou provimento ao recurso especial nos termos da seguinte ementa (fls. 690-691):

> RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. REVISÃO DO JULGADO.

Documento eletrônico VDA39317529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/11/2023 14:02:13
Código de Controle do Documento: 5cacb218-e79f-41f9-9691-3f4ce939195f

IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. CABIMENTO.

1. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que 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. Entretanto, alterar o decidido no acórdão recorrido no tocante ao atraso na entrega do imóvel e a configuração do dano moral, exige o reexame de fatos e provas, procedimento que é vedado pelo Enunciado n.º 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça flui no sentido de que há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até à data da disponibilização das chaves.

3. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos.

4. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

Em suas razões, a parte recorrente repisou os fundamentos do recurso especial a que se negou provimento, bem como asseverou pela não incidência dos óbices das súmulas.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada, instada a manifestar-se, apresentou impugnação (fls. 713-721).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A irresignação não merece prosperar.

Não obstante o arrazoado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pela parte agravante, capaz de alterar os fundamentos a decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Consoante destacado no julgado singular, alterar o decidido no acórdão recorrido no tocante ao atraso na entrega do imóvel e a configuração do dano moral, exige o reexame de fatos e provas, procedimento que é vedado pelo óbice contido na

Documento eletrônico VDA39317529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/11/2023 14:02:13
Código de Controle do Documento: 5cacb218-e79f-41f9-9691-3f4ce939195f

Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido, cito:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ATRASO DE OBRAS. PROBLEMAS E PENDÊNCIAS NA ENTREGA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE HABITAÇÃO DE FORMA IMEDIATA. PRECEDENTES DO STJ. EXCEÇÃO REFERIDA. MAIS QUE MERO DISSABOR. DEVIDA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. REVISÃO DO MONTANTE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. Em síntese, na origem trata-se de ação indenizatória por danos materiais e morais em face da agravante em decorrência de atraso na entrega de empreendimento, e reconhecimento de problemas e pendências no imóvel.
> 2. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Entendeu que houve pendências e diversos problemas quando da entrega do imóvel que impossibilitaram a habitação de forma imediata pelos agravados.
> 3. 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 nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
> 4. A revisão da quantia fixada a título de danos morais somente é permitida quando irrisório ou exorbitante o valor. Ausente tais circunstâncias, a análise encontra óbice na Súmula n. 7/STJ. Valor razoável arbitrado pelo Tribunal de origem, a não possibilitar a sua revisão.
> 5. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp n. 2.132.382/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 24/4/2023.)

No que tange aos lucros cessantes, conforme destacado na decisão monocrática, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça flui no sentido de que há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até a data da disponibilização das chaves.

A propósito, cito:

> DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A

Documento eletrônico VDA39317529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/11/2023 14:02:13
Código de Controle do Documento: 5cacb218-e79f-41f9-9691-3f4ce939195f

> JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.
> 1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais, em virtude de atraso na entrega de unidade imobiliária, objeto de cont rato de compra e venda firmado entre as partes.
> 2. A Segunda Seção do STJ, ao fixar o Tema 996/STJ, concluiu que o atraso injustificado na entrega do imóvel, faz surgir o dever da vendedora de pagar aluguel mensal à compradora, a título de lucros cessantes, "com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma". (REsp 1.729.593/SP, Segunda Seção, DJe 27/9/2019).
> 3. Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp n. 1.985.727/PA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/5/2023, DJe de 5/5/2023.)

Por fim, conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o comprador faz jus à devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda.

A propósito, cito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 463 E 722 DO CC. SÚMULAS 282 E 356/STF. CASO FORTUITO. SÚMULA 7/STJ. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> 1. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento.
> Aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF.
> 2. Na hipótese, o Tribunal de origem não constatou a ocorrência de excludente de nexo de causalidade, apta a justificar o atraso na entrega do imóvel, pois configurado fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento. Incidência da Súmula 7 do STJ.
> 3. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. Incidência da Súmula 83 do STJ. Precedentes.
> 4. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp n. 2.139.321/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 24/2/2023.)

Documento eletrônico VDA39317529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/11/2023 14:02:13
Código de Controle do Documento: 5cacb218-e79f-41f9-9691-3f4ce939195f

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA39317529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/11/2023 14:02:13
Código de Controle do Documento: 5cacb218-e79f-41f9-9691-3f4ce939195f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.037.717 / MT

Número Registro: 2022/0355599-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10043685120208110002

Sessão Virtual de 07/12/2023 a 13/12/2023

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

RECORRENTE	:	CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE	:	ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
		LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
		THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
		DANIELA MATIAS TRONCOSO CHAVES - GO056262
RECORRIDO	:	WILLIAN HENRIQUE ALVES PEREIRA LEITE
ADVOGADO	:	STEPHANIE PAULA DA SILVA - MT024632

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	:	ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
		LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
		THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
		DANIELA MATIAS TRONCOSO CHAVES - GO056262
AGRAVADO	:	WILLIAN HENRIQUE ALVES PEREIRA LEITE
ADVOGADO	:	STEPHANIE PAULA DA SILVA - MT024632

TERMO

Documento eletrônico VDA39515570 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/12/2023 00:07:30
Código de Controle do Documento: 928d7837-22b6-4a1f-b976-c41e38afc804

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/12/2023 a 13 /12/2023, 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, 14 de dezembro de 2023

Documento eletrônico VDA39515570 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/12/2023 00:07:30
Código de Controle do Documento: 928d7837-22b6-4a1f-b976-c41e38afc804