AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2260228 - RJ (2022/0380095-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915 DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920 MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO	:	BRUNA MOTTA CORREA
ADVOGADO	:	BRUNA MOTTA CORREA (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ152363

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. OFENSA A DIREITO DA PERSONALIDADE, OCASIONANDO DANOS MORAIS. VALOR DA INDENIZAÇÃO FIXADO EM PATAMAR ADEQUADO E PROPORCIONAL. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. As ponderações – no sentido da ocorrência de danos morais e adequação do respectivo *quantum* estipulado para reparação – foram extraídas da análise de fatos, provas e termos contratuais, a atrair a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, o que inviabiliza o conhecimento da pretensão por esta Corte Superior.

2. A jurisprudência sobre a questão controvertida é no sentido de que "o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 676.952/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

3. Agravo interno desprovido.

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 23/05/2023 a 29/05/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura

Documento eletrônico VDA37026039 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 30/05/2023 18:23:39
Código de Controle do Documento: f7c5182b-1d5d-4f9c-b92f-ca8bc63fb6bd

Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 29 de maio de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA37026039 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 30/05/2023 18:23:39
Código de Controle do Documento: f7c5182b-1d5d-4f9c-b92f-ca8bc63fb6bd

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2260228 - RJ (2022/0380095-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915 DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920 MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO	:	BRUNA MOTTA CORREA
ADVOGADO	:	BRUNA MOTTA CORREA (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ152363

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. OFENSA A DIREITO DA PERSONALIDADE, OCASIONANDO DANOS MORAIS. VALOR DA INDENIZAÇÃO FIXADO EM PATAMAR ADEQUADO E PROPORCIONAL. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. As ponderações – no sentido da ocorrência de danos morais e adequação do respectivo *quantum* estipulado para reparação – foram extraídas da análise de fatos, provas e termos contratuais, a atrair a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, o que inviabiliza o conhecimento da pretensão por esta Corte Superior.

2. A jurisprudência sobre a questão controvertida é no sentido de que "o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 676.952/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e OUTRAS contra a decisão da Presidência desta Corte Superior de fls. 671-673 (e-STJ), que conheceu do agravo para não conhecer do

Documento eletrônico VDA36800906 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 18/05/2023 16:21:06
Código de Controle do Documento: f62718d2-55f5-4319-bc40-37e7fd00b676

recurso especial.

O apelo especial foi deduzido com base nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, no qual se insurgiu contra acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro assim ementado (e-STJ, fls. 555-556):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA FUNDADA EM ATRASO NA ENTREGA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA ARGUIDA PELAS SEGUNDA E TERCEIRA APELANTES QUE SE AFASTA EM RAZÃO DE SEREM AS RESPONSÁVEIS DIRETAS PELO ATRASO NA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. RECURSO QUE SE LIMITA A ALEGAR A ILEGITIMIDADE PASSIVA E A FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E A INCIDÊNCIA DOS JUROS DE MORA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. IMÓVEL RESIDENCIAL. DIVERSAS ALTERAÇÕES NO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL QUE POR FIM NÃO SE CONCRETIZOU. RÉS QUE CONFESSAM QUE A OBRA SE ENCONTRAVA ATRASADA, JUSTIFICANDO NA CRISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO. RISCO INERENTE DO EMPREENDIMENTO QUE NÃO AFASTA O DEVER DE INDENIZAR. NÃO HÁ QUE SE FALAR EM MERO DESCUMPRIMENTO, TENDO EM VISTA QUE O PRESENTE CASO É DE VERDADEIRO ABUSO DO DIREITO, UMA VEZ QUE O PRAZO EXTRAPOLOU MUITO ALÉM DOS 180 DIAS. DANO MORAL DECORRENTE DO ATRASO QUE FOI FIXADO LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO AS PARTICULARIDADES DO CASO CONCRETO. AUTORA QUE SE VIU OBRIGADA A ALUGAR OUTRO IMÓVEL PARA MORAR. JUROS DE MORA QUE DEVEM INCIDIR A PARTIR DA CITAÇÃO, POR SE TRATAR DE RELAÇÃO CONTRATUAL, NA FORMA DO DISPOSTO NO ARTIGO 405 DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM MAIS 5% DO ORIGINALMENTE FIXADO. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

No recurso especial, as insurgentes apontaram, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 186 e 927 do CC.

Esclareceram que se opuseram ao acórdão que firmou a ocorrência de danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel. Frisaram que não houve significativa mácula a direito da personalidade da parte autora nem a configuração de ato ilícito, mas sim mero descumprimento contratual, o que é incapaz de gerar reparação.

Ponderam que o valor da indenização por danos morais, fixado em R$ 10.000,00 (dez mil reais), mostra-se elevado e desproporcional, sendo caso de sua minoração. Requereram o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 571-580).

Obstado seguimento ao recurso especial, foi protocolado agravo em recurso especial, o qual foi apreciado pela Presidência desta Corte Superior, conforme decisão de fls. 671-673 (e-STJ), conhecendo-se do agravo para não conhecer do recurso

Documento eletrônico VDA36800906 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 18/05/2023 16:21:06
Código de Controle do Documento: f62718d2-55f5-4319-bc40-37e7fd00b676

especial.

Neste recurso interno, as insurgentes reforçam a argumentação constante na petição de recurso especial acima sumariada. Frisam não ser hipótese de incidência da Súmula 7/STJ, mas sim pretensão por reconhecimento da ofensa aos citados dispositivos e a devida qualificação jurídica do acervo de fatos e provas. Pugnam pelo provimento do recurso (e-STJ, fls. 676-684).

Contraminuta não apresentada (e-STJ, fls. 685-687).

É o relatório.

VOTO

Reexaminando o caderno processual, não se observam razões para o provimento deste agravo interno.

Com efeito, a segunda instância concluiu que o atraso na entrega do imóvel não configurou mero descumprimento contratual, mas sim efetiva ofensa ao direito da personalidade da promitente compradora. Isso porque teria ocasionado significativa demora na disponibilização da unidade imobiliária, impulsionando a agravada, inclusive, a alugar outro imóvel, a reforçar a ocorrência de danos morais.

Nesse cenário, entendeu o Tribunal de origem que o valor da indenização, fixada em R$ 10.000,00 (dez mil reais), estaria adequada e proporcional ao contexto dos autos.

Leia-se (e-STJ, fls. 558-559):

> Quanto ao mérito, pretendemos réus que seja afastado ou reduzido o quantum fixado a título de indenização por danos morais, ou ao menos para que seja determinado que os juros incidentes deverão ser contados a partir da data da fixação.
> Se aplica ao presente caso o Código de Defesa do Consumidor, visto serem as rés fornecedoras de serviço, sendo a autora ora apelada destinatária final, conforme especifica a legislação consumerista.
> Ora, pretendem os apelantes a reforma da sentença, repisando os argumentos trazidos em sede de contestação, no entanto, não restou a menor dúvida com os documentos trazidos aos autos, bem como pela confissão das próprias rés, que o prazo para entrega ultrapassou e muito o previsto contratualmente.
> Não resta dúvida de que é possível a inserção de cláusula prevendo prazo de tolerância, sendo este permitido até o prazo máximo de 180 dias corridos, desde que expressamente pactuado, conforme entendimento firmado em julgamento junto ao Superior Tribunal de Justiça, tendo como resultado a fixação do Tema 01 dos IRDR's, retirado do voto proferido no RESP Nº 1.729.593/SP, proferido em Incidente de Resolução de Demandas

Documento eletrônico VDA36800906 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 18/05/2023 16:21:06
Código de Controle do Documento: f62718d2-55f5-4319-bc40-37e7fd00b676

> Repetitivas que gerou o Tema Repetitivo 996, que abaixo transcrevo, in litteris:
> [...]
> No entanto, no presente caso, restou comprovado que se extrapolou todos os prazos fixados, ultrapassando e muito a previsão contratual, não se tratando o presente caso de mero descumprimento contratual, mas de verdadeiro abuso do direito.
> Não resta dúvida de que a autora faz jus a indenização por dano moral, sendo este decorrente do atraso excessivo, acarretando inclusive na necessidade de a autora ter que alugar um outro imóvel, bastando para tanto quantificar, de modo a que venha a ser capaz de compensar o dano causado, bem como de inibir os réus a agir da mesma forma novamente, sendo assim, o valor fixado em R$ 10.000,00 está dentro dos patamares fixados pela jurisprudência.

Essas ponderações – no sentido da ocorrência de danos morais e adequação do respectivo *quantum* estipulado para reparação – foram extraídas da análise de fatos, provas e termos contratuais, a atrair a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, o que inviabiliza o conhecimento da pretensão por esta Corte Superior por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Denota-se que as ora demandantes não buscam a mera qualificação jurídica do acervo fático--probatório, mas sim sua reanálise, o que é vedado e este Superior Tribunal.

Por fim, a jurisprudência sobre a questão controvertida é no sentido de que "o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 676.952/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

Veja-se:

> PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO POR LONGO PERÍODO NA ENTREGA DA OBRA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAI S. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULAS 7 E 568 DO STJ. ALTERAÇÃO DO VALOR DA COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL PELO STJ. EXCEPCIONALIDADE NÃO VERIFICADA NA HIPÓTESE. DECISÃO MANTIDA.
> 1. Ação de indenização por danos materiais, compensação por danos morais e obrigação de fazer.
> 2. O reexame de fatos e provas e a a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
> 3. A conclusão acerca de que o longo período de atraso na entrega do

Documento eletrônico VDA36800906 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 18/05/2023 16:21:06
Código de Controle do Documento: f62718d2-55f5-4319-bc40-37e7fd00b676

imóvel objeto do contrato ultrapassou o mero dissabor, gerando dano moral a ser compensado, alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Súmulas 7 e 568/STJ.
4. A intervenção do STJ, para alterar valor fixado a título de danos morais, é sempre excepcional e justifica-se tão-somente nas hipóteses em que o quantum seja ínfimo ou exorbitante, diante do quadro delimitado pelas instâncias ordinárias, o que não está caracterizado na hipótese.
5. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
6. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 2.158.472/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA36800906 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 18/05/2023 16:21:06
Código de Controle do Documento: f62718d2-55f5-4319-bc40-37e7fd00b676

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.260.228 / RJ

Número Registro: 2022/0380095-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00687363520188190002 202224511704 687363520188190002

Sessão Virtual de 23/05/2023 a 29/05/2023

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

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

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO	:	BRUNA MOTTA CORREA
ADVOGADO	:	BRUNA MOTTA CORREA (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ152363

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Documento eletrônico VDA37003013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/05/2023 00:12:07
Código de Controle do Documento: c3369524-f100-4e10-b63e-72db3f504b7e

AGRAVANTE	:	JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO	:	BRUNA MOTTA CORREA
ADVOGADO	:	BRUNA MOTTA CORREA (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ152363

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/05/2023 a 29 /05/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 30 de maio de 2023

Documento eletrônico VDA37003013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/05/2023 00:12:07
Código de Controle do Documento: c3369524-f100-4e10-b63e-72db3f504b7e