



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2266039 - RJ (2022/0391324-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : SPE23 GLOBAL PREMIO BORA ITABORAI SUITES
EMPREENDEIMENTOS S.A
ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
GEOVANI MILANES JULIO - RJ221515
AGRAVADO : ANDRE GUSTAVO RAMOS BALDI
AGRAVADO : LUCIANA CAMPOS DA NATIVIDADE
ADVOGADOS : KLEBER PEREIRA MARCELINO - RJ098728
FRANCISCO MACHADO EGITO - RJ128972

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL INDENIZÁVEL. OCORRÊNCIA DE FORTUITO EXTERNO CAPAZ DE AFASTAR O DANO MORAL. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ.

1. O TJ/RJ concluiu, conforme destacado na decisão ora agravada, que o atraso na entrega do imóvel, em razão de alegado fortuito externo, gerou a necessidade de devolução integral dos valores pagos, além da incidência dos juros de mora e do dano moral indenizável.

2. Ultrapassar as conclusões do acórdão impugnado, para admitir a existência de caso fortuito externo e, com isso, considerar justificado o atraso na entrega do empreendimento para excluir o dever do agravante de indenizar os ora agravados, demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

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 01/10/2024 a 07/10/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 07 de outubro de 2024.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2266039 - RJ (2022/0391324-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : SPE23 GLOBAL PREMIO BORA ITABORAI SUITES
EMPREENDEIMENTOS S.A
ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
GEOVANI MILANES JULIO - RJ221515
AGRAVADO : ANDRE GUSTAVO RAMOS BALDI
AGRAVADO : LUCIANA CAMPOS DA NATIVIDADE
ADVOGADOS : KLEBER PEREIRA MARCELINO - RJ098728
FRANCISCO MACHADO EGITO - RJ128972

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL INDENIZÁVEL. OCORRÊNCIA DE FORTUITO EXTERNO CAPAZ DE AFASTAR O DANO MORAL. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ.

1. O TJ/RJ concluiu, conforme destacado na decisão ora agravada, que o atraso na entrega do imóvel, em razão de alegado fortuito externo, gerou a necessidade de devolução integral dos valores pagos, além da incidência dos juros de mora e do dano moral indenizável.

2. Ultrapassar as conclusões do acórdão impugnado, para admitir a existência de caso fortuito externo e, com isso, considerar justificado o atraso na entrega do empreendimento para excluir o dever do agravante de indenizar os ora agravados, demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por SPE23 GLOBAL PREMIO BORA ITABORAI SUITES EMPREENDEIMENTOS S.A. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em razão da incidência da Súmula 7/STJ (fls. 648-653).

Extrai-se dos autos que a parte agravante interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO cuja ementa guarda os

seguintes termos (fls. 485-486):

Apelação Cível. Pretensão de resolução do contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, com a devolução integral dos valores pagos, e de recebimento de multa e de indenização por dano moral, sob o fundamento, em síntese, de que não foi cumprida a data estabelecida para a entrega do citado bem. Sentença de procedência do pedido.

Inconformismo da ré. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Aplicação da teoria finalista aprofundada. Ainda que a adquirente tenha como finalidade investir e auferir lucro, poderá encontrar amparo na legislação consumerista quando esteja de boa-fé e não detenha conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis.

Na espécie, restou incontroverso que as construtoras não efetuaram a entrega do citado bem na data pactuada.

Logo, considerando o inadimplemento das mesmas, é lícito, nos termos do artigo 475 do Código Civil, à parte prejudicada requerer o desfazimento do acordo. Devolução das parcelas pagas pela demandante que deve ocorrer de forma integral, sendo que a retenção parcial só seria cabível caso os promitentes compradores fosse quem dessem causa à extinção do contrato.

Impossibilidade de inversão da cláusula penal, ante a existência de sanção específica prevista para o caso de mora ou inadimplência do promitente vendedor. Dano moral que restou configurado.

Inadimplemento da ré que frustrou legítima expectativa dos autores e ocasionou a perda de tempo útil destes, que se viram obrigados a buscar o meio judicial para terem seu direito respeitado.

Verba indenizatória, arbitrada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que não merece ser reduzida. Provimento de parte do recurso, para o fim de determinar, tão somente, que a condenação ao pagamento de multa pelo atraso se dê conforme previsto na cláusula 5.7. do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, mantidos os demais termos da sentença.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 512-516).

Alega a agravante que a questão de origem versa apenas sobre o descumprimento contratual, não sendo necessária nenhuma verificação de natureza contratual, fática ou o reexame de provas.

Aduz, ainda, que o referido descumprimento contratual ocorreu por fatores alheios à vontade deste agravante, não havendo violação de direito da personalidade capaz de ensejar a condenação em danos morais fixada na origem.

Sustenta que o acórdão da Corte estadual é genérico, pois não especificou os infortúnios aos quais o ora agravado teria sido submetido, além daqueles inerentes ao

próprio inadimplemento contratual.

Sustenta, outrossim, que todos os elementos necessários à análise do caso concreto estão presentes no acórdão recorrido, não sendo necessário o reexame do acervo probatório.

Pugna pela reforma da decisão agravada para, em razão da inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, afastar a condenação por danos morais.

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

Os agravados não apresentaram contrarrazões (fls. 664-665).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O recurso não merece prosperar, na medida em que a agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão recorrida.

O TJ/RJ concluiu, conforme destacado na decisão ora agravada, que o atraso na entrega do imóvel, em razão de alegado fortuito externo, gerou a necessidade de devolução integral dos valores pagos, além da incidência dos juros de mora e do dano moral indenizável.

A agravante, nas razões do agravo interno, aduz afronta aos arts. 186, 884 e 944 do Código Civil. Não reconhece a ocorrência de dano moral, alegando que o tema se limita ao simples descumprimento contratual, de modo algum transbordando para os sofrimentos à honra ou à alma dos agravados, não tendo sido afrontada sua dignidade ou colocado em dúvida seu bom nome.

A decisão monocrática, ora agravada, concluiu que a discussão com relação à ocorrência de fortuito externo, capaz de justificar o atraso na entrega do imóvel e obstar a necessidade de indenizar por dano moral, demandaria necessária incursão no acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7/SJT.

Veja-se o excerto do acórdão da origem, no que concerne ao dano moral, utilizado na fundamentação da decisão ora agravada (fl. 651):

No que concerne ao dano moral, cabe trazer à baila a lição do ilustre doutrinador Sergio Cavalieri Filho, que esclarece que o referido dano constitui uma agressão à dignidade humana e acrescenta:

Nessa linha de raciocínio, só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. (Programa de Responsabilidade Civil, Atlas, 8.^a edição, São Paulo, 2008, páginas 83/84).

Assim, nessa linha de pensamento, tem-se que o mesmo restou configurado, não se tratando de simples descumprimento contratual, considerando que o inadimplemento da ré frustrou legítima expectativa dos autores, que esperavam receber um apartamento em plenas condições de uso, na data combinada, o que levou, inclusive, à pretensão de resolução do contrato, o que, evidentemente, gera aflição e frustração nos consumidores, além de ter ocasionado a perda do tempo útil dos mesmos, que se viram obrigados a procurarem o meio judicial para terem seus direitos respeitados.

Diferente do que o agravante pretende fazer crer, ultrapassar as conclusões do acórdão impugnado, para admitir a existência de caso fortuito externo e, com isso, considerar justificado o atraso na entrega do empreendimento para excluir o seu dever de indenizar os ora agravados, demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido, cito:

3. A inversão de cláusula penal pode ser feita não somente na hipótese consagrada no Tema Repetitivo nº 971/STJ (atraso na entrega de imóvel adquirido na planta), mas tal disposição contratual, nos contratos bilaterais, onerosos e comutativos, deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes.

4. No caso, chegar à conclusão diversa acerca da parametrização, da extensão da indenização e do período de mora da vendedora exigiria o reexame de fatos e provas e o revolvimento do contrato, o que é vedado na via do recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. O longo período de atraso no cumprimento da obrigação contratual, como a entrega de imóvel ou a baixa de gravame, é capaz de gerar dano moral passível de ser reparado.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.032.438/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

2. O eg. Tribunal estadual, com arrimo nos elementos probatórios dos autos, concluiu que houve atraso de aproximadamente três anos e meio no cumprimento da

obrigação da recorrente em proceder à transferência da propriedade do imóvel objeto da lide e da própria baixa da hipoteca, de modo que a frustração da legítima expectativa do recorrido extrapolou o mero aborrecimento resultante do descumprimento contratual, acarretando significativa violação ao direito da personalidade, situação que comporta a compensação por danos morais. A pretensão de alterar esse entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/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.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.541.480/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 16/8/2024.)

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 2.266.039 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0391324-0

Número de Origem:

00244581720178190023 202224511686 244581720178190023

Sessão Virtual de 01/10/2024 a 07/10/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE23 GLOBAL PREMIO BORA ITABORAI SUITES
EMPREENDEMENTOS S.A

ADVOGADOS: GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
GEOVANI MILANES JULIO - RJ221515

AGRAVADO : ANDRE GUSTAVO RAMOS BALDI

AGRAVADO : LUCIANA CAMPOS DA NATIVIDADE

ADVOGADOS: KLEBER PEREIRA MARCELINO - RJ098728
FRANCISCO MACHADO EGITO - RJ128972

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE23 GLOBAL PREMIO BORA ITABORAI SUITES
EMPREENDEMENTOS S.A

ADVOGADOS: GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
GEOVANI MILANES JULIO - RJ221515

AGRAVADO : ANDRE GUSTAVO RAMOS BALDI

AGRAVADO : LUCIANA CAMPOS DA NATIVIDADE

ADVOGADOS: KLEBER PEREIRA MARCELINO - RJ098728

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 01/10/2024 a 07/10/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 07 de outubro de 2024