



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2273419 - BA (2023/0001209-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : MANHATTAN SQUARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS  
RESIDENCIAL 01 SPE LTDA  
**AGRAVANTE** : OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**OUTRO NOME** : OAS EMPREENDIMENTOS S.A.  
**ADVOGADOS** : LEONARDO MENDES CRUZ - BA025711  
GILBERTO RAIMUNDO BADARÓ DE ALMEIDA SOUZA -  
BA022772  
IZAYHARA KATHERINE DANTAS NUNES - BA031568  
MANUELA SILVA SARNO CASTRO - BA065074  
**AGRAVANTE** : GAFISA S/A  
**ADVOGADO** : THIAGO MAHFUZ VEZZI - BA042873  
**AGRAVADO** : SUSANA BEATRIZ SPINELLI ALVARES  
**AGRAVADO** : EDGARD ALVARES NETO  
**ADVOGADO** : ESTÁCIO MILTON NOGUEIRA REIS JÚNIOR - BA020463

### EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE EXISTÊNCIA DA LESÃO. PRECEDENTES. LESÃO EXTRAPATRIMONIAL. CARACTERIZAÇÃO COM BASE NA DEMORA NA CONCLUSÃO DA OBRA. ORIENTAÇÃO ATUAL NO SENTIDO DE CONSIDERAR CARACTERIZADO O DANO MORAL QUANDO HÁ ATRASO EXCESSIVO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.

2. O Tribunal estadual consignou que não se trata de mero descumprimento contratual, a hipótese dos autos, pois o atraso na entrega do imóvel teria sido excessivo, estando em sintonia com a

orientação assentada nesta Corte, 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, 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).

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno 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 12/09/2023 a 18/09/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 18 de setembro de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2273419 - BA (2023/0001209-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : MANHATTAN SQUARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS  
RESIDENCIAL 01 SPE LTDA  
**AGRAVANTE** : OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**OUTRO NOME** : OAS EMPREENDIMENTOS S.A.  
**ADVOGADOS** : LEONARDO MENDES CRUZ - BA025711  
GILBERTO RAIMUNDO BADARÓ DE ALMEIDA SOUZA -  
BA022772  
IZAYHARA KATHERINE DANTAS NUNES - BA031568  
MANUELA SILVA SARNO CASTRO - BA065074  
**AGRAVANTE** : GAFISA S/A  
**ADVOGADO** : THIAGO MAHFUZ VEZZI - BA042873  
**AGRAVADO** : SUSANA BEATRIZ SPINELLI ALVARES  
**AGRAVADO** : EDGARD ALVARES NETO  
**ADVOGADO** : ESTÁCIO MILTON NOGUEIRA REIS JÚNIOR - BA020463

### EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE EXISTÊNCIA DA LESÃO. PRECEDENTES. LESÃO EXTRAPATRIMONIAL. CARACTERIZAÇÃO COM BASE NA DEMORA NA CONCLUSÃO DA OBRA. ORIENTAÇÃO ATUAL NO SENTIDO DE CONSIDERAR CARACTERIZADO O DANO MORAL QUANDO HÁ ATRASO EXCESSIVO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.

2. O Tribunal estadual consignou que não se trata de mero descumprimento contratual, a hipótese dos autos, pois o atraso na entrega do imóvel teria sido excessivo, estando em sintonia com a

orientação assentada nesta Corte, 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, 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).

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por OAS EMPREENDIMENTOS S.A. e MANHATTAN SQUARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAL 01 SPE LTDA. (MANHATTAN e outro) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE EXISTÊNCIA DA LESÃO. PRECEDENTES. LESÃO EXTRAPATRIMONIAL. CARACTERIZAÇÃO COM BASE NA DEMORA NA CONCLUSÃO DA OBRA. ORIENTAÇÃO ATUAL NO SENTIDO DE CONSIDERAR CARACTERIZADO O DANO MORAL QUANDO HÁ ATRASO EXCESSIVO. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. (e-STJ, fls. 1.413/1.419).*

Nas razões do presente inconformismo, MANHATTAN e outro defenderam que o caso dos autos trata de mero descumprimento contratual, o que, por si só, não é capaz de gerar indenização de cunho extrapatrimonial. Quanto aos lucros cessantes, sustentaram que inexistente comprovação dos danos alegados pelo recorrido, de modo a ser incabível a condenação a esse título.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

## VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento, por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões adotadas pela decisão recorrida.

Sobre a controvérsia relativa aos lucros cessantes, assim decidiu a Corte local:

*No ponto, prevalece o entendimento de que o dano é presumido pelos aluguéis que deixaria de auferir, sendo frágil o argumento das Apelantes de que não foi comprovado que o Apelado adquiriu o bem para fins comerciais. Neste sentido indicam os precedentes do e. Superior Tribunal de Justiça: (...)*

*No tocante ao percentual, o entendimento desta Corte é de que o percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel é valor justo como forma de, adequadamente, remunerar a parte que sofreu o dano, à título de alugueres/lucros cessantes presumidos. Assim, acolhe-se, em parte, o pleito.*

Em que pese o reforço de argumentação dos recorrentes, o fato de inexistir comprovação dos danos não altera a sorte do caso. Isso porque a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. E esse entendimento vem sendo aplicado, inclusive, aos casos de aquisição de lote não edificado, conforme se depreende dos seguintes julgados:

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TESES JURÍDICAS ACERCA DA IMPUTAÇÃO DA MORA E DA QUALIFICAÇÃO DA PARTE ADVERSA. INOVAÇÃO RECURSAL. NÃO CABIMENTO. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES. REDUÇÃO DO PATAMAR INDENIZATÓRIO. ANÁLISE INVIABILIZADA. DEFICIÊNCIA DO COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.**

**1. É vedado à parte insurgente, nas razões do agravo interno, apresentar teses que não foram aventadas no momento da interposição do recurso especial, em virtude da preclusão.**

**2. A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. **Esse entendimento, inclusive, vem sendo aplicado por este Colegiado aos casos de atraso na entrega de lote não edificado.****

**3. A análise da pretensão de redução do patamar indenizatório, deduzida por meio da alínea c do permissivo constitucional, encontra-se obstada em razão da deficiência do cotejo analítico.**

**4. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.**

(Aglnt no REsp 1.818.212/SP, Rel Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 22/3/2021 - sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. **LOTEAMENTO. ENTREGA. ATRASO. PRAZO . DILAÇÃO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.**

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, **é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.**

4. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp 1.912.511 / SP, rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 5/9/2022 - sem destaques no original)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. **COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (TERRENO).** ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO DA CORRÊ EMPREENDEDORA. MORA CONFIGURADA. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DANO MATERIAL (LUCROS CESSANTES) DEFERIDOS PELA PRIVAÇÃO DO USO DA COISA. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. PREPARO EXISTENTE. INCOMPATIBILIDADE DO PEDIDO. PRECEDENTE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Rever a decisão do Tribunal estadual quanto à responsabilidade da agravante pelo atraso na entrega da obra de infraestrutura em loteamento por ela administrado, esbarra necessariamente no óbice das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ. Precedentes.

3. **O STJ firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.** Precedentes. Incidência da Súmula Nº 568 do STJ.

(...)

6. Agravo interno não provido, com observação

(AglInt nos EDcl no REsp 1.866.351/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 22/10/2020 - sem destaques no original)

Dessa forma, estando o acórdão estadual em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, tem incidência a Súmula n.º 83 do STJ, razão pela qual o *decisum* impugnado não merece reforma.

Com relação aos danos morais, o Tribunal de Justiça do Estado da Bahia consignou que não se trata de mero descumprimento contratual, a hipótese dos autos, pois o atraso na entrega do imóvel foi excessivo. Confira-se:

*Não se trata, nos presentes autos, de mero descumprimento contratual, mas de pura irresponsabilidade da Apelante pela demora de cumprir com sua obrigação de entregar o imóvel dentro do prazo, não sendo certo caracterizar a ofensa como mero aborrecimento ou dissabor, mas sim como ataque a esfera moral e psíquica dos Apelantes, tendo-lhe causado angústia, aflição e extrema frustração. Em que pese a jurisprudência não seja uníssona quanto à indenização por dano moral, esta Relatoria compactua da tese de que um atraso considerável, como in casu, ultrapassa os meros dissabores, mormente levando em consideração a expectativa do autor e o lapso de tempo transcorrido. Tendo em vista que o atraso na entrega do imóvel deu-se exclusivamente por culpa da ré, cabível a fixação de indenização pelos danos morais*  
(...)

*Entendo que R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para cada parte, é um valor razoável e justo para reparar os danos morais aqui analisados, mostrando-se suficiente a reparação do ilícito, à gravidade da conduta e à situação econômico financeira do ofensor.*

*Desse modo, não há se falar em reforma da sentença, no ponto.*

Em casos assim, esta Corte Superior já decidiu ser cabível o pagamento de indenização por danos morais, nos termos dos seguintes precedentes:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. ATRASO POR PERÍODO EXPRESSIVO. CONFIGURAÇÃO. INÉPCIA DO PEDIDO SOBRE LUCROS CESSANTES E INOVAÇÃO RECURSAL RELATIVA À ÍNDOLE ABUSIVA NA ATRIBUIÇÃO CONTRATUAL DE ENCARGOS SOBRE O IMÓVEL. SÚMULA 211/STJ. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.**

**1. 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.**

(...)

**3. Agravo interno a que se nega provimento.**

(AglInt no AREsp 1.742.299/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 7/6/2021, DJe 1º/8/2021 - sem destaques no original)

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO DE UM ANO E CINCO MESES, PARA ALÉM DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. MULTA. RAZOABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7, DO STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.**

**1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente.**

**2. Para desconstituir a convicção formada pelas instâncias ordinárias a**

*respeito da razoabilidade do valor da multa contratual, far-se-ia necessário incursionar no substrato fático-probatório dos autos, bem como na interpretação de cláusula contratual, o que é defeso a este Tribunal nesta instância especial, conforme se depreende do teor dos Enunciados sumulares n. 5 e 7 do STJ.*

**3. Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação.**

**4. 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 Superior Tribunal de Justiça.**

**5. Agravo interno não provido.**  
(AgInt no AREsp 1.975.630/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 4/4/2022)

Desse modo, verifica-se que o acórdão recorrido fundamentou a configuração dos danos morais na demora excessiva na entrega do imóvel, correspondente a cerca de dois anos, merecendo ser mantida a condenação à luz da jurisprudência já destacada.

Assim, como MANHATTAN e outro não demonstraram o equívoco nos fundamentos da decisão agravada, deve ser mantido o não conhecimento do recurso especial.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.273.419 / BA

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0001209-9

Número de Origem:

0522305442016050001 05223054420168050001 522305442016050001 5223054420168050001

Sessão Virtual de 12/09/2023 a 18/09/2023

### Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

## AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MANHATTAN SQUARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS RESIDENCIAL 01 SPE  
LTDA

AGRAVANTE : OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : OAS EMPREENDIMENTOS S.A.  
NOME

ADVOGADOS : LEONARDO MENDES CRUZ - BA025711  
GILBERTO RAIMUNDO BADARÓ DE ALMEIDA SOUZA - BA022772  
IZAYHARA KATHERINE DANTAS NUNES - BA031568  
MANUELA SILVA SARNO CASTRO - BA065074

AGRAVANTE : GAFISA S/A

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - BA042873

AGRAVADO : SUSANA BEATRIZ SPINELLI ALVARES

AGRAVADO : EDGARD ALVARES NETO

ADVOGADO : ESTÁCIO MILTON NOGUEIRA REIS JÚNIOR - BA020463

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

## AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MANHATTAN SQUARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS RESIDENCIAL 01 SPE  
LTDA

AGRAVANTE : OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : OAS EMPREENDIMENTOS S.A.  
NOME

ADVOGADOS : LEONARDO MENDES CRUZ - BA025711  
GILBERTO RAIMUNDO BADARÓ DE ALMEIDA SOUZA - BA022772  
IZAYHARA KATHERINE DANTAS NUNES - BA031568  
MANUELA SILVA SARNO CASTRO - BA065074  
AGRAVANTE : GAFISA S/A  
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - BA042873  
AGRAVADO : SUSANA BEATRIZ SPINELLI ALVARES  
AGRAVADO : EDGARD ALVARES NETO  
ADVOGADO : ESTÁCIO MILTON NOGUEIRA REIS JÚNIOR - BA020463

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/09/2023 a 18 /09/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 19 de setembro de 2023