



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2372535 - MT (2023/0168898-9)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : BRDU SPE CUIABA 01 LTDA
ADVOGADOS : HELIO NISHIYAMA - MT012919
JULIANA MACHADO RIBEIRO - MT015581
AGRAVADO : CARLOS HENRIQUE DE SOUZA TEIXEIRA
ADVOGADOS : LUIZ EDUARDO DE FIGUEIREDO ROCHA E SILVA -
MT008534
MARCEL LOUZICH COELHO - MT008637

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL CARACTERIZADO. ATRASO EXCESSIVO.

1. Discute-se nos autos a ocorrência de dano moral indenizável em razão de atraso na entrega de imóvel.
2. Nos termos da jurisprudência pacífica desta corte, 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. Precedentes.
3. Hipótese em que a lesão extrapatrimonial ficou caracterizada em razão do prazo excessivo para entrega do imóvel, que no caso foi de um ano. 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 10/10/2023 a 16/10/2023, 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 16 de outubro de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2372535 - MT (2023/0168898-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : BRDU SPE CUIABA 01 LTDA
ADVOGADOS : HELIO NISHIYAMA - MT012919
JULIANA MACHADO RIBEIRO - MT015581
AGRAVADO : CARLOS HENRIQUE DE SOUZA TEIXEIRA
ADVOGADOS : LUIZ EDUARDO DE FIGUEIREDO ROCHA E SILVA -
MT008534
MARCEL LOUZICH COELHO - MT008637

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL CARACTERIZADO. ATRASO EXCESSIVO.

1. Discute-se nos autos a ocorrência de dano moral indenizável em razão de atraso na entrega de imóvel.
2. Nos termos da jurisprudência pacífica desta corte, 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. Precedentes.
3. Hipótese em que a lesão extrapatrimonial ficou caracterizada em razão do prazo excessivo para entrega do imóvel, que no caso foi de um ano. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por BRDU SPE CUIABA 01 LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial (fls. 462-466).

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO, assim ementado (fls. 355-356):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – RESCISÃO CONTRATUAL – CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR – DEVER DE RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS – REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS DEVIDA – JUROS DE MORA – INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO (ART. 405 DO CC) – RECURSO DO AUTOR PROVIDO – RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO.

Quando o construtor dá causa à resolução do contrato, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer de forma integral.(Súmula 543 do STJ). As frustrações com o não recebimento do imóvel superam o mero dissabor, e a demora excessiva fere o princípio da boa-fé objetiva nas relações contratuais.

O dano material devidamente comprovado deve ser ressarcido.

Em caso de responsabilidade contratual, os juros de mora incidem a partir da citação (art. 405 do Código Civil).

Sem embargos de declaração.

Nas razões do agravo interno, alega a agravante que "o fundamento para a manutenção da indenização por danos morais foi o lapso temporal de 01 (um) ano, não existindo citação ou menção a qualquer outra prova que possa ter sido produzida nos autos, o que não foi. Assim sendo, não há que se falar em incidência de Súmula 07/STJ, vez que não se faz necessário revolver fatos e provas, logo que, o dano moral aplicado foi o presumido, o *in re ipsa*, vez que somente foi considerado o atraso de 01 (um) ano" (fl. 476)

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 contrarrazões (fls. 481-487).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

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

Discute-se nos autos a ocorrência de dano moral indenizável em razão de atraso na entrega de imóvel.

No caso dos autos, o Tribunal de origem ao analisar a controvérsia

asseverou que houve a demonstração da ocorrência de danos morais indenizáveis. *In verbis* (fl. 357):

As partes firmaram o Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária e Outras Avenças Jurídicas com amparo na Lei n. 9.514/97 (Id n. 145057695), cujo objeto é o lote 04 da quadra 03 do Loteamento Residencial Mirante do Parque, por R\$ 40.990,68, sendo R\$ 520,00 de sinal em 6/10/2014, R\$ 515,00 de entrada em 15/11/2014 e mais 144 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 500,97, com primeiro vencimento inicial em 15/1/2015, cuja entrega estava prevista para dezembro/2015 com possibilidade de prorrogação de 6 meses (cláusula VI). Conforme a própria ré confessa em sua Apelação, “na data de 29/06/2017, a prefeitura emitiu o documento de ID 12692751, atestando que não existiam mais quaisquer detalhes pendentes em relação ao loteamento” (sic Id n. 145059226 - Pág. 4), ou seja, essa é a data em que pode ser considerada efetivamente a entrega do imóvel, desse modo, como a previsão contratual era dezembro/2015, ainda que acrescente os 6 meses de tolerância, o prazo de entrega foi extrapolado em 12 meses, caracterizando a inadimplência da ré.

No tocante ao autor, embora tenha pago algumas prestações em atraso, as quitou com os encargos contratuais, nada devendo até a propositura da presente Ação, portanto, não se verifica culpa sua na rescisão. Sobre a restituição dos valores pagos, o STJ já pacificou que, quando a rescisão se dá por culpa exclusiva do vendedor, impõe-se a devolução do total pago.

[...]

No que diz respeito aos danos morais, como o atraso na entrega foi de 1 ano, o longo decurso de tempo por si só configura o ato ilícito passível de reparação.

O acórdão não merece reforma.

Nos termos da jurisprudência desta Corte, "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" (AgInt no AREsp n. 2.249.896/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 18/8/2023).

Entretanto, o atraso na entrega de imóvel por longo período de tempo, em geral, em torno de um ano após o prazo de prorrogação ou tolerância, pode configurar causa de dano moral indenizável.

No mesmo sentido, cito os seguintes precedentes:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. IMPUGNAÇÃO GENÉRICA.

SÚMULA N.º 284 DO STF. ATRASO, ADEMAIS, QUE SE REPUTOU EXCESSIVO. RECONHECIMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A simples alegação genérica de que o dano moral não foi comprovado é insuficiente para afastar a condenação imposta, pois não ataca satisfatoriamente os argumentos adotados pelo Tribunal para impor a indenização, incidindo, no caso, a Súmula n.º 284 do STF, por analogia.

2. Não obstante esta Corte Superior já tenha reconhecido que o simples inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega do imóvel é incapaz, por si só, de gerar indenização por danos morais, forçoso reconhecer que o caso em concreto configurou a lesão extrapatrimonial, pois o atraso ultrapassou um ano e meio.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.734.786/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 24/5/2023.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS IMPUGNADOS. RECONSIDERAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO EM CASO DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. OCORRÊNCIA. DANOS MORAIS. MORA POR PERÍODO EXPRESSIVO. CONFIGURAÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Em virtude da impugnação dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, o agravo interno merece provimento.

2. Conforme entendimento da Segunda Seção do STJ, "descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação" (EResp 1.341.138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 9/5/2018, DJe de 22/05/2018).

3. 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 na entrega do imóvel foi de aproximadamente um ano.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em nova análise, conhecer do agravo do art. 1.042 do CPC/2015 para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.062.721/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em

Como se vê, forçoso reconhecer que o caso em concreto configurou a lesão extrapatrimonial, pois o atraso ultrapassou 1 ano.

Ademais, para acolhimento das razões do apelo extremo quanto à não ocorrência do dano, seria imprescindível o reexame de fatos e provas, o que é vedado ao STJ, em recurso especial, por esbarrar no óbice da Súmula n. 7/STJ (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.159.987/BA, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 12/6/2023.)

Assim, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

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 2.372.535 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0168898-9

Número de Origem:
10284876120178110041

Sessão Virtual de 10/10/2023 a 16/10/2023

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 : BRDU SPE CUIABA 01 LTDA

ADVOGADOS : HELIO NISHIYAMA - MT012919

JULIANA MACHADO RIBEIRO - MT015581

AGRAVADO : CARLOS HENRIQUE DE SOUZA TEIXEIRA

ADVOGADOS : LUIZ EDUARDO DE FIGUEIREDO ROCHA E SILVA - MT008534

MARCEL LOUZICH COELHO - MT008637

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BRDU SPE CUIABA 01 LTDA

ADVOGADOS : HELIO NISHIYAMA - MT012919

JULIANA MACHADO RIBEIRO - MT015581

AGRAVADO : CARLOS HENRIQUE DE SOUZA TEIXEIRA

ADVOGADOS : LUIZ EDUARDO DE FIGUEIREDO ROCHA E SILVA - MT008534

MARCEL LOUZICH COELHO - MT008637

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/10/2023 a 16/10/2023, 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, 17 de outubro de 2023