



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2426810 - BA (2023/0251702-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SHOPPING BELA VISTA S.A.
AGRAVANTE : JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921
JOÃO BERNARDO OLIVEIRA DE GÓES - BA021646
AGRAVADO : GUACIRA LEDA SILVA BASTOS
AGRAVADO : GUACIRA LEDA SILVA DOS SANTOS
ADVOGADO : ARACELLY COUTO MACEDO MATTOS - BA022341

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. TEMA 971/STJ. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE. SUBSTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. NÃO OCORRÊNCIA. MERO ABORRECIMENTO. AGRADO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRADO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência, que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamentos decisórios. Reconsideração.
2. 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. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.
3. *"No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial"* (REsp 1.631.485/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019).
4. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data-limite para entrega da obra. Precedentes.
5. 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.
6. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de excluir da condenação a indenização por danos

morais.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2426810 - BA (2023/0251702-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : SHOPPING BELA VISTA S.A.
AGRAVANTE : JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921
JOÃO BERNARDO OLIVEIRA DE GÓES - BA021646
AGRAVADO : GUACIRA LEDA SILVA BASTOS
AGRAVADO : GUACIRA LEDA SILVA DOS SANTOS
ADVOGADO : ARACELLY COUTO MACEDO MATTOS - BA022341

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. TEMA 971/STJ. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE. SUBSTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. NÃO OCORRÊNCIA. MERO ABORRECIMENTO. AGRADO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRADO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência, que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamentos decisórios. Reconsideração.

2. 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. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.

3. *"No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial"* (REsp 1.631.485/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019).

4. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data-limite para entrega da obra. Precedentes.

5. 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.

6. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de excluir da condenação a indenização por danos morais.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA contra decisão da eminente Ministra Presidente do STJ, que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamentos decisórios.

A agravante sustenta que houve impugnação específica dos fundamentos decisórios, consoante demonstra com trechos do agravo em recurso especial.

A agravada apresentou impugnação (e-STJ, fls. 245/750).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo merece prosperar, visto que os fundamentos apontados na decisão que inadmitiu o recurso especial foram devidamente impugnados nas razões do agravo em recurso especial. Reconsidera-se, assim, a decisão agravada, passando-se a novo exame do recurso.

Trata-se de agravo interposto por JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA desafiando decisão que inadmitiu recurso especial, este fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado (e-STJ, fl. 541):

"APELAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DO BEM. FATO INCONTROVERSO. INEXISTÊNCIA DE CAUSAS EXCLUDENTES DA RESPONSABILIDADE CIVIL. IPCA COMO INDEXADOR DA CORREÇÃO MONETÁRIA APÓS O PERÍODO DO ATRASO. POSSIBILIDADE DE INVERSÃO NA APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL (TEMA 971 DO STJ). EQUILÍBRIO NA RELAÇÃO CONTRATUAL. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS AUTORIZADORES. QUANTIA ARBITRADA PELO JUÍZO A QUO PROPORCIONAL E ADEQUADA AOS FINS A QUE SE PRESTA. CONSIGNAÇÃO, DE OFÍCIO, DA FLUÊNCIA DOS JUROS DE MORA, A PARTIR DA CITAÇÃO. APELO CONHECIDO E IMPROVIDO."

Nas razões do recurso especial, a ora agravante aponta violação dos arts. 89, 186, 187, 188, 389, 402 e 927 do Código Civil e 489, § 1º, IV, do CPC/2015, bem como divergência jurisprudencial. Sustenta que o acórdão recorrido arbitrou em 2% sobre o valor pago pela autora, além de 1% de juros ao mês, a título de reversão de cláusula penal, mas tal valor se mostra excessivo, pois além do valor de mercado locativo de um imóvel. Alega o descabimento da indenização por danos morais, visto que não foi provado nos autos nenhum abalo emocional. Afirma a impossibilidade de substituição do índice de correção do saldo devedor. Aduz a falta de fundamentação, tanto na sentença quanto no acórdão recorrido, no que diz respeito aos honorários sucumbenciais.

De início, não merece acolhimento a insurgência relacionada à ofensa ao art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015, quanto à falta de fundamentação no que diz respeito aos honorários sucumbenciais, uma vez que a matéria atinente ao arbitramento dos honorários advocatícios não foi objeto de debate no v. acórdão recorrido. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF.

Nesse sentido:

“AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. PROCESSO CIVIL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO REALIZAÇÃO DO COTEJO ANALÍTICO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Aplicam-se as Súmulas n. 282 e 356 do STF quando as questões suscitadas no recurso especial não tenham sido debatidas no acórdão recorrido nem, a respeito, tenham sido opostos embargos declaratórios.

(...)

3. Agravo regimental desprovido.”

(AgRg no AREsp 544.459/MT, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2014, DJe 25/11/2014)

No tocante à incidência da cláusula penal, o eg. Tribunal estadual entendeu correta a inversão dos encargos em desfavor da ré, tendo em vista a previsão de multa de 2% e juros moratórios de 1% ao mês, em caso de inadimplemento do comprador.

O entendimento adotado na origem se coaduna com a jurisprudência do STJ, firmada sob o rito dos recursos repetitivos, de que, *“no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor”* (Tema n. 971 do STJ). Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ARTS. 489, § 1º, IV E VI, E 1.022, PARÁGRAFO ÚNICO, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. FORTUITO EXTERNO. NÃO VERIFICAÇÃO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA N. 971 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido nem negativa da prestação jurisdicional.

2. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.

3. 'No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor' (Tema n. 971 do STJ).

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.000.286/RJ, Relator **Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024, g.n.)

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO EXTERNO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA 971/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO INFRACONSTITUCIONAL. SÚMULA Nº 284/STF.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

3. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ).

4. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento no sentido de que no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas em desfavor do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.

5. A ausência de indicação de dispositivo infraconstitucional violado ou sobre o qual recaia o dissídio jurisprudencial atrai a aplicação do óbice contido na Súmula nº 284/STF.

6. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.919.381/RJ, Relatora **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 2/12/2022, g.n.)

Por outro lado, não se verifica ofensa ao Tema 970, visto que não foi deferido o pedido de lucros cessantes, em razão de já ter sido deferida em favor da autora a cláusula penal moratória estabelecida em contrato.

Quanto à atualização do saldo devedor, ao estabelecer o IPCA como índice de correção monetária durante o período de mora da construtora, o aresto recorrido decidiu em conformidade com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, diante do descumprimento do prazo de entrega do imóvel, será cessada "(...) a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor" (Recurso Especial Repetitivo nº 1.729.593/SP, Relator **Ministro Marco Aurélio Bellizze**, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. IMÓVEL. PROMESSA DE

COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. HABITE-SE. DEMORA. RISCO DA ATIVIDADE. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. MORA EXCLUSIVAMENTE DA CONSTRUTORA. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE. SUBSTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em fundamentação deficiente, se o Tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. No caso, rever o entendimento firmado pela instância ordinária acerca da responsabilidade do promitente vendedor pelo atraso na entrega do imóvel, demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, procedimento inviável em recurso especial devido à incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. **O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência firmada no sentido de que, após o prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, cessa a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA.**

4. **Agravo interno não provido."**

(AgInt no AREsp n. 2.355.499/RJ, Relator **Ministro RICARDO VILLAS BOAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024, g.n.)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA. CARACTERIZAÇÃO MONETÁRIA. INCC. INAPLICABILIDADE. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação ao art. 535 do CPC/73, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

2. É entendimento desta Corte Superior que "é devida indenização na hipótese de atraso na entrega de obra quando implicar ofensa a direitos de personalidade, e, no caso de casamento do adquirente que estava marcado para data próxima àquela prevista para a entrega do imóvel, se frustrada a expectativa de habitar o novo lar após a realização do matrimônio" (AgInt no REsp 1.844.647/RJ, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/2/2020, DJe de 19/2/2020).

3. **Nos termos da jurisprudência desta Corte, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data-limite para a entrega da obra.**

4. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

5. **Agravo interno desprovido."**

(AgInt no REsp n. 1.677.582/PR, Relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 11/3/2024, g.n.)

Com relação aos danos morais, o eg. Tribunal de origem entendeu "inegável a sua ocorrência, que pressupõe conduta ilícita capaz de acarretar abalo interior que ultrapassa o mero dissabor, gerando sentimento de frustração suficiente para desencadear o desequilíbrio

psicológico da pessoa normal, justificando reparação pecuniária" (e-STJ, fl. 553).

Assim decidindo, o v. acórdão recorrido destoou do entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte entende que o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera por si só, danos morais indenizáveis. Somente se autoriza a condenação por dano moral se houver situação específica que justifique ofensa ao direito da personalidade, situação não demonstrada nos autos.

No mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NÃO GERA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS.

1. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.

2. Nos termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis (REsp 1642314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017).

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp 737.158/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe de 22/08/2017, g.n.)

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. PARCIAL PROCEDÊNCIA. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. INEXISTÊNCIA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. AUSÊNCIA DE EXCLUDENTE. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. CUMULAÇÃO COM MULTA. POSSIBILIDADE. EQUIPARAÇÃO DE MULTAS. VALOR EXAGERADO PARA O COMPRADOR. DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO. RECENTE ENTENDIMENTO DESTA CORTE. AGRAVO REGIMENTAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. É inaplicável o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal a quo se manifesta clara e fundamentadamente acerca dos pontos indispensáveis para o desate da controvérsia, sendo desnecessário rebater, uma a uma, as razões suscitadas pelas partes.

3. Consoante a orientação firmada nesta Corte, é possível a cumulação da multa, de caráter moratório, eventualmente estipulada no contrato de promessa de compra e venda, com eventuais lucros cessantes decorrentes das perdas e danos, cuja finalidade é compensatória, o que evidencia a natureza distinta dos institutos. Precedentes.

4. A Corte de origem procedeu à equiparação da multa contratual por

constatar que a penalidade estipulada em contrato no caso de inadimplência do comprador era muito superior à estipulada para o descumprimento da obrigação da vendedora, entendendo pela desproporcionalidade no presente caso. Ocorre que tal fundamento, suficiente para manter a decisão, não foi impugnado nas razões do apelo nobre, incidindo, no ponto, o óbice da Súmula nº 283 do STF.

5. A moderna jurisprudência firmada no âmbito da Terceira Turma desta Corte é no sentido de que o dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes compradores.

6. No caso concreto, a fundamentação do dano moral está justificada somente da frustração da expectativa da autora, que se privou do uso do imóvel pelo tempo em que perdurou o atraso na entrega da obra, sem tecer nota adicional ao mero atraso que pudesse, além dos danos materiais, causar grave sofrimento ou angústia a ponto de configurar verdadeiro dano moral.

7. Agravo regimental parcialmente provido a fim de excluir a condenação por dano moral."

(AgRg no AREsp 847.358/MG, Rel. **Ministro MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/05/2017, DJe de 1º/06/2017, g.n.)

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão de fls. 728/729 (e-STJ) e, em nova análise, conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de excluir da condenação a indenização por danos morais.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**Aglnt no AREsp 2.426.810 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0251702-0

Número de Origem:

05109305120138050001 5109305120138050001

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

Relator do Aglnt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SHOPPING BELA VISTA S.A.

OUTRO : JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA
NOME

ADVOGADOS : BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921

JOÃO BERNARDO OLIVEIRA DE GÓES - BA021646

AGRAVADO : GUACIRA LEDA SILVA BASTOS

OUTRO : GUACIRA LEDA SILVA DOS SANTOS
NOME

ADVOGADO : ARACELLY COUTO MACEDO MATTOS - BA022341

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CESSÃO
DE DIREITOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SHOPPING BELA VISTA S.A.

AGRAVANTE : JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921

JOÃO BERNARDO OLIVEIRA DE GÓES - BA021646

AGRAVADO : GUACIRA LEDA SILVA BASTOS

AGRAVADO : GUACIRA LEDA SILVA DOS SANTOS
ADVOGADO : ARACELLY COUTO MACEDO MATTOS - BA022341

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024