



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2088570 - SP (2023/0268437-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : VANESSA DE SOUZA SOARES
ADVOGADOS : ALEX AFONSO LOPES RIBEIRO - SP150464
CARLOS ALBERTO PEREIRA - SP342813
AGRAVADO : CCDI JAW HOLDING PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADOS : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165
GUILHERME JOSÉ CRISTAL - SP324416

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PERDAS E DANOS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A COMPENSAÇÃO. NÃO CABIMENTO. SÚMULA 568/STJ. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com perdas e danos e compensação por danos morais.
2. A jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de que não é cabível a condenação compensatória por danos morais na hipótese em que há simples atraso na entrega do imóvel pela incorporadora, pois o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de simples inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana. Precedentes.
3. O exame do recurso especial não esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ quando se exige apenas a reavaliação jurídica do quadro fático delineado na origem. Precedentes.
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 20/02/2024 a 26/02/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 26 de fevereiro de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2088570 - SP (2023/0268437-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : VANESSA DE SOUZA SOARES
ADVOGADOS : ALEX AFONSO LOPES RIBEIRO - SP150464
CARLOS ALBERTO PEREIRA - SP342813
AGRAVADO : CCDI JAW HOLDING PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADOS : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165
GUILHERME JOSÉ CRISTAL - SP324416

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PERDAS E DANOS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A COMPENSAÇÃO. NÃO CABIMENTO. SÚMULA 568/STJ. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com perdas e danos e compensação por danos morais.
2. A jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de que não é cabível a condenação compensatória por danos morais na hipótese em que há simples atraso na entrega do imóvel pela incorporadora, pois o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de simples inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana. Precedentes.
3. O exame do recurso especial não esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ quando se exige apenas a reavaliação jurídica do quadro fático delineado na origem. Precedentes.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por VANESSA DE SOUZA SOARES em face da decisão monocrática que conheceu parcialmente e, nessa parte, deu parcial provimento ao recurso especial que interposto por CCDI JAW HOLDING PARTICIPACOES LTDA.

Ação: de obrigação de fazer cumulada com perdas e danos e compensação por danos morais, ajuizada por VANESSA DE SOUZA SOARES em face da CCDI JAW HOLDING PARTICIPACOES LTDA, em virtude de atraso na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para condenar a ré, ora agravada: i) a restituir à autora os valores cobrados a maior, a título de juros, durante o período de atraso na entrega das chaves; ii) ao pagamento de indenização, a título de danos materiais, da quantia desembolsada com os aluguéis, no período de julho de 2012 até a data da entrega do imóvel; e iii) ao pagamento da importância equivalente a 15 (quinze) salários mínimos vigentes, a título de danos morais (e-STJ fls. 295/300).

Embargos de declaração: julgou extinto o pedido referente à comissão de corretagem, em razão da prescrição.

Acórdão: negou provimento aos recursos de apelação interpostos por ambas as partes, nos termos da seguinte ementa:

PRAZO DE TOLERÂNCIA - Limitação do prazo de tolerância de 180 dias corridos - Possibilidade - Súmula 164, do TJSP Tema 01 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000, da Turma Especial do DP-1 desta Corte - Alegação das rés de que o atraso na entrega do imóvel, para além do prazo de tolerância, deveu-se a motivos de força maior, consistentes no atraso por parte da Prefeitura Municipal em fornecer o "habite-se" - Fortuito interno decorrente de risco inerente à atividade - Mora configurada - Sentença mantida.

LUCROS CESSANTES - Pretensão ao recebimento - Verba devida - Ressarcimento dos aluguéis comprovadamente pagos pela autora em outro imóvel, a partir de julho de 2012 até a data da entrega da unidade adquirida - Sentença mantida.

CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR - Impossibilidade - Pretensão da ré de fazer incidir INCC até o vencimento do prazo - Correção, tal qual decidido pela r. sentença, dado o caráter de recomposição da moeda, diferentemente dos juros remuneratórios, os quais somente podem incidir a partir da imissão na posse, por parte da compradora cessada, a partir daí, a incidência do INCC - Sentença mantida.

DANO MORAL - Indenização - Finalidade: reparação do sofrimento da vítima e, ao mesmo tempo, desestimular a prática do fato, pelo ofensor, devendo o Juiz estabelecê-la com critérios de proporcionalidade e razoabilidade, sem deixar de atender a esses objetivos, todavia evitando o enriquecimento sem causa do ofendido, ou provocando injusto desfalque do patrimônio do ofensor - Indenização devida - Verba fixada em 15 salários mínimos, em atenção aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, conferindo justa compensação dos danos causados aos postulantes, e ao que se fixado em casos semelhantes - Sentença

mantida.

COMISSÃO DE CORRETAGEM - PRESCRIÇÃO - Ocorrência - Pagamentos realizados em 14.11.2009 - Petição inicial protocolada em fins de dezembro de 2012 e distribuída em 10.1.2013 - Incidência do artigo 206, § 3º IV, do Código Civil (prescrição trienal) - Entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso especial repetitivo (REsp 1.551.9561SP) - Prescrição consumada - Sentença mantida.

Apelos não providos.

Embargos de declaração: opostos pela parte agravada, foram rejeitados.

Recurso especial: aponta violação aos arts. 186, 188 e 927 do CC, bem como dissídio jurisprudencial.

Afirma que deve ser afastada a sua responsabilidade quanto à demora na entrega da unidade, diante da sua ingerência na expedição do Habite-se e do alegado inadimplemento da recorrida.

Alega que não há que falar em danos materiais, porquanto cumpriu com todas as suas obrigações junto à recorrida, a qual só não recebeu a unidade em momento anterior por conta de seu inadimplemento, assim como em razão da ausência de comprovação dos danos sofridos.

Por fim, defende a ausência de danos morais.

Decisão monocrática: conheceu parcialmente e, nessa parte, deu parcial provimento ao recurso especial interposto pela parte agravada, nos termos da seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PERDAS E DANOS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO.

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com perdas e danos e compensação por danos morais.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
4. Segundo a jurisprudência do STJ, 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.
5. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que "o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de

entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial".

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente provido.

Agravado interno: nas razões do presente recurso, a agravante defende o cabimento da compensação por danos morais, afastada na decisão agravada, bem como a incidência do óbice da Súmula 7/STJ quanto ao ponto.

É o relatório.

VOTO

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a agravante não trouxe qualquer argumento apto a modificar as conclusões da decisão agravada.

O Superior Tribunal de Justiça pacificou entendimento segundo o qual não é cabível a condenação em indenização por danos morais na hipótese em que há simples atraso na entrega do imóvel pela incorporadora, pois o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de simples inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana.

Orientou-se, ainda, a jurisprudência desta Corte que deve haver uma consequência decorrente do descumprimento contratual para caracterização dos danos extrapatrimoniais indenizáveis.

Da análise dos autos, verifica-se que o Colegiado local não apontou maiores desdobramentos em razão do atraso na entrega do imóvel em questão. Leia-se, no que é de interesse para a compreensão do tema, o seguinte excerto do acórdão recorrido (e- STJ fls. 416/419):

“Estando certo o atraso imotivado na entrega do imóvel, descumprindo o que havia sido previamente acordado com os adquirentes, corolário lógico do sucedido é terem estes sofrido dano moral, passível de indenização, na esteira do que vem esta Câmara reconhecendo em situações assemelhadas, em que empreendedores retardam injustamente a entrega de imóveis que prometem construir em prazo certo, não o fazem ou impõem espera desmedida, como sucedido neste caso.

Alia-se à frustração de expectativa a angústia muitas vezes causada pela necessidade de mudança para o imóvel adquirido para residir, dada a alienação de imóvel anterior, a locação de outro para morar e a somatória de recursos despendidos para uns e outros fins, com todos os inconvenientes daí decorrentes, como fácil aquilatar.

(...)

Esse pensamento, sustentado em precedentes, incide também aqui, á em que a situação de fato revela não se estar à frente de singelo desconforto, mas de padecimento que atingiu a esfera íntima do postulante, a merecer reparação.”

Nesse sentido, os seguintes julgados desta Corte Superior: AgInt no AgInt no AREsp 2.159.987/BA, Terceira Turma, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp 1.980.207/RJ, Terceira Turma, DJe de 24/11/2022; AgInt no REsp 1.985.341/RJ, Terceira Turma, DJe de 13/10/2022; AgInt nos EDcl no AREsp 2.270.204/BA, Quarta Turma, DJe de 14/6/2023; AgInt no REsp 1.917.023/RJ, Quarta Turma, DJe de 7/6/2023; e AgInt no REsp 1.881.480/SP, Quarta Turma, DJe de 21/6/2022.

Desse modo, deve ser mantida a decisão agravada, que afastou a compensação por danos morais.

Acrescente-se que, diferentemente do alegado, o exame do recurso especial não demandou o revolvimento de fatos e provas, haja vista que a moldura fática restou suficientemente delineada pelas instâncias de origem, tendo-se procedido apenas à reavaliação jurídica desse panorama, o que é admitido pela jurisprudência consolidada desta Corte (REsp 1.938.997/MS, Terceira Turma, DJe 30/9/2021; e AgInt no AREsp 1.684.459/SP, Quarta Turma, DJe 17/6/2021).

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.088.570 / SP

Número Registro: 2023/0268437-4

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00233447120148260405 0023344712014826040500283990320148260405 00283990320148260405
00284008520148260405 00637449820128260405 0063744982012826040550000 040520120063744
20210001021441 233447120148260405 23344712014826040500283990320148260405 283990320148260405
284008520148260405 40520120063744 492013 637449820128260405 63744982012826040550000

Sessão Virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CCDI JAW HOLDING PARTICIPACOES LTDA.

ADVOGADOS : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165
GUILHERME JOSÉ CRISTAL - SP324416

RECORRIDO : VANESSA DE SOUZA SOARES

ADVOGADOS : ALEX AFONSO LOPES RIBEIRO - SP150464
CARLOS ALBERTO PEREIRA - SP342813

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VANESSA DE SOUZA SOARES

ADVOGADOS : ALEX AFONSO LOPES RIBEIRO - SP150464
CARLOS ALBERTO PEREIRA - SP342813

AGRAVADO : CCDI JAW HOLDING PARTICIPACOES LTDA.

ADVOGADOS : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165
GUILHERME JOSÉ CRISTAL - SP324416

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/02/2024 a 26 /02/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 27 de fevereiro de 2024