



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2453064 - RJ (2023/0286110-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **CHL XLVI INCORPORACOES LTDA**
ADVOGADOS : **FABRÍCIO ROCHA DA SILVA - SP206338**
CASSIO AUGUSTO TORRES DE CAMARGO - SP255615
BÁRBARA RENATA SOARES GOMES - SP440017
JOÃO CARLOS SIRE SALGADO - SP470358
AGRAVADO : **FERNANDO DE SOUZA OLIVEIRA**
AGRAVADO : **SONIA REGINA SANTIAGO DE BORGES**
ADVOGADO : **AMANDA MONTEIRO LOPES - RJ208467**
INTERES. : **CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**
OUTRO NOME : **CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. - EM**
RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : **CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA**
INTERES. : **PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES**
OUTRO NOME : **PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES -**
EM RECUPERACAO JUDICIAL

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA OBRA. CIRCUNSTÂNCIAS PECULIARES. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. CABIMENTO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que houve atraso de mais de 3 (três) anos para a entrega de imóvel e realização de diversas vistorias que identificaram irregularidades no imóvel, impedindo a imissão na posse.

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

3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de abril de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2453064 - RJ (2023/0286110-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **CHL XLVI INCORPORACOES LTDA**
ADVOGADOS : **FABRÍCIO ROCHA DA SILVA - SP206338**
 CASSIO AUGUSTO TORRES DE CAMARGO - SP255615
 BÁRBARA RENATA SOARES GOMES - SP440017
 JOÃO CARLOS SIRE SALGADO - SP470358
AGRAVADO : **FERNANDO DE SOUZA OLIVEIRA**
AGRAVADO : **SONIA REGINA SANTIAGO DE BORGES**
ADVOGADO : **AMANDA MONTEIRO LOPES - RJ208467**
INTERES. : **CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**
OUTRO NOME : **CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. - EM**
 RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : **CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA**
INTERES. : **PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES**
OUTRO NOME : **PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES -**
 EM RECUPERACAO JUDICIAL

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA OBRA. CIRCUNSTÂNCIAS PECULIARES. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. CABIMENTO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que houve atraso de mais de 3 (três) anos para a entrega de imóvel e realização de diversas vistorias que identificaram irregularidades no imóvel, impedindo a imissão na posse.

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

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CHL XLVI INCORPORAÇÕES LTDA. contra a decisão de fls. 901/903, que negou provimento ao seu agravo em recurso especial, por meio do qual buscava reformar acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS EXORDIAIS ATACADA POR RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELAS EMPRESAS DEMANDADAS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL SUPERIOR A 03 (TRÊS) ANOS,

COMPROVADO E INCONTROVERSO. HABITE-SE DEFINITIVO PARA O EMPREENDIMENTO QUE SOMENTE FOI CONCEDIDO EM ABRIL DE 2015. RECUSA NO RECEBIMENTO DA UNIDADE PELOS AUTORES QUE DECORREU DA EXISTÊNCIA DE DIVERSOS VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO, COMPROVADOS MEDIANTE JUNTADA DE FOTOGRAFIAS AOS AUTOS, RAZÃO PELA QUAL A UNIDADE IMOBILIÁRIA PASSOU POR DIVERSAS VISTORIAS DOS ADQUIRENTES SEM SER APROVADA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO, POR PARTE DAS EMPRESAS APELANTES, DE QUE O ATRASO NA ENTREGA SE DEU POR MOTIVO DE FORÇA MAIOR OU CIRCUNSTÂNCIA IMPREVISÍVEL OU EXCEPCIONAL. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO CONFIGURADA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS QUE SÃO DEVIDOS POR TODO O PERÍODO DO ATRASO. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DO COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTE EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA ESTADUAL. DANO MORAL CONFIGURADO IN RE IPSA, DIANTE DA FRUSTRAÇÃO DA LEGÍTIMA EXPECTATIVA DOS CONSUMIDORES COM RELAÇÃO AO MOMENTO EM QUE PODERIAM DESFRUTAR DO BEM ADQUIRIDO E DO DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA PELAS EMPRESAS RÉS. VERBA COMPENSATÓRIA FIXADA EM R\$20.000,00 (VINTE MIL REAIS) PARA AMBOS OS AUTORES, QUE OBSERVOU OS CRITÉRIOS DE RAZOABILIDADE E DE PROPORCIONALIDADE, NÃO MERECENDO REDUÇÃO. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DESTA EGRÉGIA CORTE DE JUSTIÇA ESTADUAL SOBRE O TEMA. SENTENÇA QUE NÃO MERECE SOFRER REFORMA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Alega o agravante que a decisão agravada deve ser reformada, para que seja reconhecida a ausência de dano moral no caso.

Sustenta que "a possível repercussão negativa na vida do comprador e a interferência no seu planejamento são consequências evidentes do atraso de obra", não representando excepcionalidade ou aborrecimento que exceda o esperado.

Defende não ser necessário o exame do acervo fático-probatório dos autos para o deslinde da controvérsia.

Sem impugnação.

É o relatório.

VOTO

Observo que os argumentos desenvolvidos pela parte ora agravante não infirmam as conclusões adotadas na decisão impugnada, razão pela qual o presente recurso não merece prosperar.

A controvérsia do recurso especial cinge-se à configuração de danos morais pelo atraso na conclusão de obra e entrega de imóvel.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte Superior assinala 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. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. MANUTENÇÃO. OMISSÃO DO ACÓRDÃO. ART. 1022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. ATRASO DE OBRA POR LONGO PERÍODO. FINALIDADE DE MORADIA. CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS. DANO MORAL CONFIGURADO. PRECEDENTES DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ. SEM IMPUGNAÇÃO DEVIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...] 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 foi superior à 2 (dois) anos, ainda não há notícias da entrega do imóvel, o qual foi adquirido para fins de moradia.

4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela ocorrência de danos morais, que ultrapassam o mero dissabor, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.249.293/RJ, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 182/STJ. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...] 3. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela ocorrência de danos morais, que ultrapassam o mero dissabor, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1364270/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 26/11/2019, DJe 3/12/2019).

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem considerou as circunstâncias excepcionais do caso concreto para a configuração dos danos morais em favor da parte autora, como o fato de o atraso ter perdurado por mais de três anos, com a realização de diversas vistorias que identificaram irregularidades no imóvel, impedindo a imissão na posse.

Conforme consta do acórdão recorrido:

Ademais, é oportuna a transcrição do trecho da sentença no qual constou que: “os réus não lograram comprovar as excludentes de sua responsabilidade ou justificaram que o atraso não estaria ligado a sua atividade ou, mesmo, que este estivesse ocorrido por exigência infundadas dos adquirentes. Muito ao contrário, tentou imputar aos embargos da obra a responsabilidade pelo atraso na entrega das unidades, que não correspondem a fatos imprevistos ou inevitáveis”. Ou seja, mesmo após a concessão do habite-se, várias foram as vistorias pelas quais os autores passaram, e em todas as oportunidades, foram verificados vícios no imóvel que impediram a imissão na posse (conforme fotografias adunadas no e. doc 000549- 000561).

Conforme se verifica do Auto de Imissão de Posse (e. doc. 000288), os autores receberam as chaves e foram imitados na posse em 28/08/2017, ou seja, com mais de 03 (três) anos de atraso, considerando que o prazo para entrega do imóvel, já acrescido do prazo de tolerância, era maio de 2014.

Além disso, é certo que a alteração das premissas firmadas no acórdão recorrido exigiria o reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.453.064 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0286110-3

Número de Origem:

00041662620178190212 202324504986

Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CHL XLVI INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : FABRÍCIO ROCHA DA SILVA - SP206338

CASSIO AUGUSTO TORRES DE CAMARGO - SP255615

BÁRBARA RENATA SOARES GOMES - SP440017

JOÃO CARLOS SIRE SALGADO - SP470358

AGRAVADO : FERNANDO DE SOUZA OLIVEIRA

AGRAVADO : SONIA REGINA SANTIAGO DE BORGES

ADVOGADO : AMANDA MONTEIRO LOPES - RJ208467

INTERES. : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

**OUTRO : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. - EM
NOME RECUPERACAO JUDICIAL**

**OUTRO : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
NOME**

INTERES. : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

**OUTRO : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - EM
NOME RECUPERACAO JUDICIAL**

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CHL XLVI INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : FABRÍCIO ROCHA DA SILVA - SP206338

CASSIO AUGUSTO TORRES DE CAMARGO - SP255615

BÁRBARA RENATA SOARES GOMES - SP440017

JOÃO CARLOS SIRE SALGADO - SP470358

AGRAVADO : FERNANDO DE SOUZA OLIVEIRA

AGRAVADO : SONIA REGINA SANTIAGO DE BORGES

ADVOGADO : AMANDA MONTEIRO LOPES - RJ208467

INTERES. : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

OUTRO : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. - EM
NOME RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
NOME

INTERES. : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

OUTRO : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - EM
NOME RECUPERACAO JUDICIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de abril de 2025