



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2502591 - RJ (2023/0348213-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
AGRAVANTE : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
: **TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455**
: **DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920**
: **LETÍCIA SARQUIS PASTURA ALEX - RJ217455**
: **MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094**
AGRAVADO : **ELISANGELA CRISTINA GUILHERME**
ADVOGADO : **FABIENI RODRIGUES BARCELOS PINTO - RJ154596**
INTERES. : **SERTENGE ENGENHARIA S/A**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. LUCROS CESSANTES. JULGAMENTO FORA DOS LIMITES DA LIDE. OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Segundo a jurisprudência do STJ, "a decisão que julga além dos limites da lide não precisa ser anulada, devendo ser eliminada a parte que constitui o excesso" (AgInt no AREsp n. 1.339.385/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 9/4/2019, DJe 12/4/2019).

2.1. Da petição inicial constou apenas o pedido de condenação das empresas ao pagamento de indenização por danos emergentes, a título de reembolso dos aluguéis que despendera, ante o atraso na entrega da obra. A sentença condenou as empresas ao pagamento de lucros cessantes, mesmo inexistindo requerimento nesse sentido. A Corte local manteve os lucros cessantes.

2.2. Em tais condições, impõe-se a reforma do aresto impugnado no ponto, para afastar a referida condenação, assim como para determinar a devolução dos autos ao Tribunal *a quo* para exame do pedido da adquirente relativo ao reembolso dos aluguéis vencidos e vincendos.

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3.1. No caso, reconhecer caso fortuito, força maior e fato de terceiro, no atraso da entrega do imóvel, exigiria o reexame de matéria fática, medida inviável em recurso especial.

4. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.

4.1. O Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a agravada foi exposta teria ultrapassado o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

5. Agravo interno a que se dá parcial 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 11/06/2024 a 17/06/2024, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 17 de junho de 2024.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2502591 - RJ (2023/0348213-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
LETÍCIA SARQUIS PASTURA ALEX - RJ217455
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : ELISANGELA CRISTINA GUILHERME
ADVOGADO : FABIENI RODRIGUES BARCELOS PINTO - RJ154596
INTERES. : SERTENGE ENGENHARIA S/A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. LUCROS CESSANTES. JULGAMENTO FORA DOS LIMITES DA LIDE. OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Segundo a jurisprudência do STJ, "a decisão que julga além dos limites da lide não precisa ser anulada, devendo ser eliminada a parte que constitui o excesso" (AgInt no AREsp n. 1.339.385/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 9/4/2019, DJe 12/4/2019).

2.1. Da petição inicial constou apenas o pedido de condenação das empresas ao pagamento de indenização por danos emergentes, a título de reembolso dos aluguéis que despendera, ante o atraso na entrega da obra. A sentença condenou as empresas ao pagamento de lucros cessantes, mesmo inexistindo requerimento nesse sentido. A Corte local manteve os lucros cessantes.

2.2. Em tais condições, impõe-se a reforma do aresto impugnado no ponto, para afastar a referida condenação, assim como para determinar a devolução dos autos ao Tribunal *a quo* para exame do pedido da adquirente relativo ao reembolso dos aluguéis vencidos e vincendos.

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3.1. No caso, reconhecer caso fortuito, força maior e fato de terceiro, no atraso da entrega do imóvel, exigiria o reexame de matéria fática, medida inviável em recurso especial.

4. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.

4.1. O Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a agravada foi exposta teria ultrapassado o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

5. Agravo interno a que se dá parcial provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 1.180/1.199) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do especial.

Em suas razões, as agravantes reiteram as alegações de negativa de prestação jurisdicional (ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015), pois a Corte local teria ignorado a tese de julgamento *extra petita* no referente a sua condenação aos lucros cessantes.

Aduzem desrespeito ao art. 492 do CPC/2015, visto que inexistiria requerimento da compradora, ora agravada, para condená-las ao pagamento dos lucros cessantes, mas sim o pedido de ressarcimento dos aluguéis pagos durante o período de atraso na entrega das obras, o que tornaria o acórdão recorrido *extra*

petita ao deferir lucros cessantes.

Defendem a inaplicabilidade das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

No mérito, reiteram as alegações de violação:

(i) dos arts. 393 do CC/2002 e 14, § 3º, II, do CDC, porque o atraso na entrega da obra estaria justificado pela ocorrência de caso fortuito, força maior e fato de terceiro, o que excluiria seu dever de indenizar, e

(ii) dos arts. 186 e 927 do CC/2002, tendo em vista que o mero atraso na entrega da obra não justificaria indenizar danos morais.

Ao final, pedem a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ fl. 1.209).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece ser acolhida.

As agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 1.172/1.176):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial sob os seguintes fundamentos: (a) ausência de negativa de prestação jurisdicional e (b) aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (e-STJ fls. 1.089/1.092).

O acórdão do TJRJ traz a seguinte ementa (e-STJ fl. 1.097):

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO IMOBILIÁRIO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA E OBJETIVA DA INCORPORADORA E DA CONSTRUTORA PELOS DANOS CAUSADOS AO CONSUMIDOR. ARTS. 7º, § ÚNICO, 18 E 25, § 1º, TODOS DO CDC. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DAS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO OBSERVÂNCIA DO PRAZO AJUSTADO PARA A ENTREGA DO BEM. AFRONTA AOS PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ OBJETIVA E DA CONFIANÇA. FRUSTRAÇÃO DA LEGÍTIMA EXPECTATIVA DA CONSUMIDORA QUE RECEBERIA O IMÓVEL NO PRAZO AVENÇADO. RISCO DO EMPREENDIMENTO. FORTUITO INTERNO. DEVOLUÇÃO DA TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA. DANO MORAL. LUCROS CESSANTES. PRECEDENTE DO EGRÉGIO STJ. RECURSO REPETITIVO - TEMA 996. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 1.042/1.051).

No recurso especial (e-STJ fls. 1.053/1.074), fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, as recorrentes aduziram ofensa:

(i) aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, afirmando haver negativa de prestação jurisdicional,

(ii) aos arts. 393 do CC/2002 e 14, § 3º, II, do CDC, pois existiria caso fortuito externo ou fato de terceiro, a justificar o atraso na entrega da obra e, por consequência, excluiria o seu dever de indenizar a parte recorrida,

(iii) aos arts. 186 e 927 do CC/2002, tendo em vista que o mero atraso na entrega da obra não justificaria a condenação por danos morais, e

(iv) ao art. 492 do CPC/2015, visto que inexistiria requerimento da compradora recorrida para condená-las ao pagamento aos lucros cessantes, mas sim o pedido de ressarcimento dos aluguéis pagos durante o período de atraso na entrega das obras, o que tornaria o acórdão recorrido *extra petita* ao deferir lucros cessantes.

No agravo (e-STJ fls. 1.115/1.136), afirmam a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

É o relatório.

Decido.

Não assiste razão à parte recorrente quanto à tese de negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal *a quo* julgou a matéria controvertida, não incorrendo, desse modo, em omissão, contradição ou obscuridade.

Ressalte-se que o fato de o julgamento ser contrário aos interesses da parte recorrente não configura nenhum dos vícios do art. 458 do CPC/1973 (atual art. 489, § 1º, do CPC/2015), tampouco é o caso de cabimento dos aclaratórios.

A Justiça local reconheceu que houve o atraso na entrega das obras, sob os seguintes fundamentos (e-STJ fls. 1.015/1.016):

As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, com previsão de entrega para a unidade imobiliária a data estabelecida no contrato celebrado entre as partes e a Caixa Econômica Federal, a saber, 60 (sessenta) dias a partir do término do prazo para a conclusão das obras que era de 24 (vinte e quatro) meses a contar da assinatura do contrato, ocorrida em 21/01/2011 (conforme cláusula 6.1 - fls. 57 e cláusula quinta, §2º - fls. 59/v).

Venceu-se, portanto, o prazo para a entrega das chaves em 21/03/2013. Há nos autos prova de que o imóvel foi entregue somente em 10/12/2014 (fls. 554), de modo que houve inequivocamente um atraso de quase vinte e um meses, conforme mencionado corretamente na sentença de primeiro grau. De toda sorte, embora não se verifique qualquer irregularidade no prazo estabelecido, é evidente que ele há de ser cumprido, até mesmo porque estabelecido unilateralmente pela parte ré e contém uma margem de tolerância, também estabelecida unilateralmente pela construtora.

Alegam os apelantes, que o atraso na entrega se deu por caso fortuito externo, tendo em vista que o inadimplemento contratual ocorreu devido ao atraso nas obras de infraestrutura que eram de responsabilidade do Estado e do Município, delegadas à CEDAE, concessionária de serviço público e também à TRANSPETRO, que impossibilitou a passagem da tubulação. Com efeito, o argumento da defesa a respeito da demora na entrega que se deu por força maior cai por terra ao se verificar que as alegações se referem a fortuito interno, sendo hipótese inserida no âmbito do risco típico da atividade desempenhada pelas recorrentes.

É exatamente em razão de eventuais problemas que possam ocasionar a demora da conclusão da obra que se tem como padrão a existência de cláusula prevendo a tolerância de alguns meses, não restando comprovado caso fortuito/força maior, como alegam as

recorrentes.

O período de atraso indenizável deve ser o compreendido entre o dia 21/03/2013 (prazo final para a entrega das unidades) ao dia 10/12/2014 (data da entrega das chaves), já que somente a partir desta data a autora foi imitada na posse do imóvel.

Ultrapassar as conclusões do acórdão impugnado, para admitir a existência caso fortuito externo ou de fato de terceiro, considerando justificado o atraso na entrega do empreendimento e, por consequência, excluir o dever da parte recorrente de indenizar a parte recorrida, demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

No que diz respeito ao atraso na entrega de imóvel objeto de compra e venda, a jurisprudência do STJ entende que o simples descumprimento contratual não é capaz de gerar danos morais. É necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA - VÍCIOS NA AVENÇA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - DANO MORAL - NÃO CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS.

1. A jurisprudência consolidada nesta Corte Superior permeia-se no sentido de que o mero inadimplemento contratual não se revela suficiente a ensejar dano de ordem moral hábil a perceber indenização, porquanto considerado como hipótese de dissabor do cotidiano, razão pela qual o entendimento perfilhado pela Corte de origem se coaduna com o posicionamento adotado por esta Casa. Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes. AgRg no REsp 1408540, REsp 1129881/RJ, REsp 876.527/RJ.

(...)

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n. 362.136/SP, relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 3/3/2016, DJe de 14/3/2016.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES.

1. Esta Corte tem firmado o posicionamento 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.

2. Na hipótese dos autos, a construtora recorrida foi condenada ao pagamento de danos materiais e morais, sendo estes últimos fundamentados apenas na demora na entrega do imóvel, os quais não são, portanto, devidos.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 570.086/PE, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 27/10/2015.)

Cabe analisar, portanto, se, no caso concreto, o descumprimento contratual ultrapassou o mero dissabor, devendo-se levar em conta apenas as premissas fáticas descritas no acórdão recorrido, para que não incida a vedação da Súmula n. 7/STJ.

O Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório dos autos, assentou que o atraso na entrega do empreendimento imobiliário provocou abalos morais na recorrida, pois a situação a que foi exposta ultrapassou o mero dissabor, razão pela qual admitiu a incidência de

indenização sob esse título (e-STJ fl. 1.023).

Rever o entendimento da Corte local, quanto às circunstâncias específicas que originaram os danos morais, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial, a teor da Súmula n. 7/STJ.

Inalterada tal premissa fática, verifica-se que o aresto impugnado está conforme a jurisprudência assente nesta Corte Superior, motivo por que incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

De outro lado, "não há que falar em julgamento *extra petita* quando o órgão julgador não afronta os limites objetivos da pretensão inicial, tampouco concede providência jurisdicional diversa da requerida, respeitando o princípio da congruência" (REsp n. 1.550.255/RJ, Relator p/ Acórdão Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 13/11/2015).

Ressalte-se ainda inexistir julgamento *extra petita* em virtude da interpretação lógico-sistemática do pedido. A esse respeito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ASSALTO EM AGÊNCIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. VÍTIMA ALVEJADA POR ARMA DE FOGO. SEQUELAS. PENSIONAMENTO MENSAL. JULGAMENTO EXTRA PETITA. CONFIGURAÇÃO. VALOR ADEQUADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

2. A orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça acerca da configuração de julgamento *ultra petita* estabelece que "A aferição da ocorrência de julgamento *ultra petita* se dá com base na interpretação lógico-sistemática de todo o conteúdo recursal, e não apenas de tópico específico relativo aos pedidos" (REsp 1.287.458/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/05/2016, DJe de 19/05/2016). 3. Na hipótese dos autos, tanto no pedido quanto na causa de pedir houve requerimento expresso de pensão mensal vitalícia no valor correspondente a 1 (um) salário mínimo, de modo que o deferimento de pensão em valor maior configuraria julgamento *ultra petita*.

(...)

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.387.544/AL, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 2/5/2017, DJe 19/5/2017.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO BANCÁRIO. AÇÃO REVISIONAL. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULAS N°S 5 E 7/STJ.

1. O pedido formulado pela parte deve ser examinado a partir de uma interpretação lógico-sistemática, não podendo o magistrado se esquivar da análise ampla e detida da relação jurídica posta.

(...)

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AgRg nos EDcl no REsp n. 854.158/PR, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/3/2017, DJe 21/3/2017.)

A recorrida sustentou, na exordial, que faria jus à indenização por danos materiais devido ao atraso na entrega da obra, devendo a obrigação mencionada apenas cessar com a entrega das chaves (e-STJ fls. 6, 12 e 20).

A sentença deferiu a referida indenização (e-STJ fl. 613), sob a rubrica de lucros cessantes, o que foi mantido em segunda instância (e-STJ fls. 1.020/1.023).

Constata-se, portanto, que a Justiça local, atenta aos fatos descritos na exordial, assim como aos limites da causa de pedir e do pedido, resolveu controvérsia, a partir de uma interpretação lógico-sistemática da postulação da compradora recorrida, o que não configura julgamento *extra petita*.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Como destacado na decisão agravada, não ocorreu violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

Ademais, a Justiça de origem deixou claros os motivos pelos quais considerou haver mora das agravantes na entrega das chaves, assim como condenou-as a indenizar lucros cessantes.

Na verdade, sob o pretexto de ver sanada suposta omissão, a parte traz argumentos referentes ao mérito da demanda. O fato de não concordar com a conclusão do julgamento não configura negativa de prestação jurisdicional.

Segundo a jurisprudência do STJ, "a decisão que julga além dos limites da lide não precisa ser anulada, devendo ser eliminada a parte que constitui o excesso" (AgInt no AREsp n. 1.339.385/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 9/4/2019, DJe 12/4/2019).

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SEGUNDA FASE DA AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. VÍCIO DE JULGAMENTO EXTRA PETITA RECONHECIDO PELO ACÓRDÃO LOCAL. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Consoante delineado pelo Tribunal de origem, a sentença proferida na segunda fase da ação de prestação de contas ampliou o pedido formulado na inicial, ficando caracterizado o julgamento *extra petita*.

2. De fato, a insurgência relativa aos lançamentos de valores a título de previdência privada, seguro, plano de saúde e transferências bancárias não foi demandada na exordial, estando, portanto, correto o acórdão recorrido ao anular sentença porque extrapolou o pedido inicial.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.290.473/RS, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 12/3/2019, DJe 20/3/2019.)

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL - AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO - ENTREGA DO IMÓVEL COM ATRASO - DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO - DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO PELO CONSTRUTOR - DANO MATERIAIS E MORAIS - COMPENSAÇÃO COM ANTECIPAÇÃO DA QUITAÇÃO DO DÉBITO TOTAL DO IMÓVEL - DECISÃO ULTRA PETITA - OCORRÊNCIA - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1.- Configura-se julgamento ultra petita quando o julgador decide a demanda além dos limites do pedido formulado petição inicial.

2.- Verificando-se a ocorrência de julgamento ultra petita, admite-se o decotamento do provimento judicial concedido em maior extensão do que o pedido formulado.

3.- Recurso Especial provido em parte para decote de condenação a fato não constante do pedido, bem como para decotar assim a condenação por danos morais.

(REsp n. 1.352.962/PB, Relator Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/5/2013, DJe 20/5/2013.)

De fato, da petição inicial constou apenas o pedido de condenação das empresas ao pagamento de indenização por danos emergentes, a título de reembolso dos aluguéis vencidos e vincendos, ante o atraso na entrega da obra. Confira-se (e-STJ fls. 12 e 19/21):

DO DANO MATERIAL

O autor diante da inadimplência das rés quanto a entrega do imóvel na data pactuada verbalmente está tendo que arcar com despesas oriundas de aluguel e condomínio, destarte vem perante este juízo pleitear os aluguéis vencidos e pagos pelo autor desde a data averbada para a devida entrega do imóvel em novembro de 2012, assim como os aluguéis e taxas condominiais, vincendas até a data da efetiva entrega do bem, com o habite-se da unidade autônoma adquirida.

Resta indiscutível que as Rés fixaram termo de entrega para o imóvel, através de promessa verbal, a ela vinculando-se com força cogente conforme o artigo 30 do CDC, o qual foi clara e confessadamente descumprido desde novembro de 2012, configurando assim a mora e suas consequências conforme artigos 12 e 14 do CDC, e artigos 395 e seguintes do CC, por força do artigo 7º do CDC.

Ainda, com relação aos danos materiais é inquestionável a má fé das empresas rés, que contratualmente isenta o autor de pagamento de despesas cartorárias, taxas e tributos (Cláusula 3º, item 3.3), conforme se comprova, faz a cobrança indevida, devendo ser a mesma ressarcida em dobro.

(...)

DOS PEDIDOS (grifos originais)

Diante do exposto, em que o Autor comprova que as Rés encontram-se em estado de mora contratual injustificada desde NOVEMBRO 2012, causando-lhe prejuízos diante a impossibilidade de fruição do imóvel, requer-se a Vossa Excelência o seguinte:

a) a concessão da tutela antecipada, "inaldita altera parte", consistente em:

a.1) Suspender os pagamentos do INCC e taxa de obra, sem que seja

imputado qualquer ônus ao Autor;

a.2) bloqueio na conta dos Réus, pelo BACENJUD do valor venal do bem no montante de R\$ 70.800,00,' como garantia do juízo em caso de futura indenização;

a.3) que seja determinado prazo de entrega das chaves.com o respectivo habite-se sob pena de multa diária a ser arbitrada por este douto juízo, não inferior a R\$ 500,00;

b) a citação dos réus, para responder a presente ação nos termos iniciais, dentro do prazo legal sob pena dos efeitos da revelia;

c) deferimento da gratuidade de justiça ao Autor, na forma da Lei 1.060/50;

d) Seja considerada nula de pleno direito a cláusula que estabelece o foro da Comarca do Rio de Janeiro;

e) Seja declarada a data de NOVEMBRO DE 2012, como certa e determinada para a efetiva entrega do bem ao autor e início da mora contratual;

d) seja declara a responsabilidade solidária entre as rés;

e) a procedência da ação e a condenação das Rés solidariamente nos seguintes termos: (grifos originais)

e.1) danos morais experimentados pelo autor decorrente do atraso injustificado, do sonho adiado e do futuro incerto, não inferior a 30% (trinta por cento) do valor venal do bem adquirido;

e.2) nulidade da cláusula de pagamento das despesas cartorárias, "bem como o ressarcimento em dobro da quantia paga;

e.3) pagamento dos aluguéis vencidos, taxas de condomínio e acessórias, vencidos a partir de NOVEMBRO DE 2012, e os vincendos até a entrega efetiva do bem;

e.4) pagamento em dobro dos valores pagos a título de INCC e de taxa de obra suportados pelo autor sem qualquer amortização do financiamento adquirido junto a CEF, desde a data em que era para ser entregue o imóvel, valor este a ser liquidado;

e.5) seja declarado nulo de pleno direito qualquer cláusula abusiva do contrato que possa constar em quaisquer outros documentos assinados entre as partes no sentido de postergar o prazo de entrega entre as partes.

e.6) seja fixado um termo de entrega razoável para a entrega das chaves.com o respectivo habite-se, sob pena de multa diária a ser arbitrada por este douto juízo, não inferior a R\$ 500,00.

e.7) pagamento de indenização equivalente a 2%, acrescido da multa moratória mensal de 0,5%, ambas sobre o valor total do imóvel, a contar de novembro de 2012, até a efetiva entrega do bem, conforme comando legal.

f) a procedência dos pedidos, confirmando a tutela antecipada;

g) a inversão do ônus da prova, de acordo com o artigo 6º, VIII, do CDC;

h) seja emitido ofício para a Caixa Econômica Federal, para que apresente o Cronograma físico-financeiro e atos normativos do conselho curador.do FGTS;

i) a intervenção do Ministério Público;

j) a intimação do Ministério Público;

k) e ainda, sejam condenadas ao pagamento dos honorários de advogado no percentual contratual de 20%, do valor da condenação e despesas processuais.

A sentença condenou as empresas ao pagamento de lucros cessantes, mesmo inexistindo requerimento nesse sentido, conforme o seguinte trecho (e-STJ fl. 613):

Pelo exposto, em cognição exauriente, resolvo o mérito da demanda, nos termos do artigo 269, I do Código de Processo Civil e JULGO PROCEDENTE, em parte, OS PEDIDOS para:

(...)

CONDENAR as réus, solidariamente, a pagarem à parte indenização por lucros cessantes equivalentes a 0,5% (meio por cento) por mês do valor atualizado do imóvel relativamente ao período de 21/03/2013 a 10/12/2014, valor a ser devidamente corrigido e sobre o qual deverão incidir juros legais de 1% a.m. a partir da citação, por se tratar de relação contratual (art. 405 do CC).

A Corte local, no julgamento da apelação, manteve os lucros cessantes nos seguintes termos (e-STJ fl. 1.020):

Quanto ao pedido de lucros cessantes, a sentença *a quo* está em consonância com a tese firmada pelo Eg. STJ, no julgamento do recurso do RESP Nº 1.729.593/SP, sob o rito dos recursos repetitivos e reiteradas decisões desta Corte Estadual, ao julgar procedente o pedido da autora de condenação da parte ré a indenizar danos materiais, na modalidade de lucros cessantes, em percentual de 0,5% do valor atualizado do imóvel, pela privação do uso e gozo da propriedade imobiliária.

No julgamento dos aclaratórios, o TJRJ rejeitou a alegação de julgamento *extra petita* nos seguintes termos (e-STJ fls. 1.044/1.050):

A embargante interpôs o recurso contra o acórdão proferido nos autos, alegando suposta contradição e obscuridade no julgado, sob argumento de que: "a embargada pleiteou, em sua peça inicial, danos materiais na modalidade de dano emergente, uma vez que se discute o prejuízo material sofrido, porém, a sentença fundamenta e condena as embargantes ao pagamento de dano material na modalidade de lucros cessantes, determinando-se, assim, uma condenação diversa do que foi pleiteada pela autora. Afirma que, apesar do argumento acima ter sido exposto no recurso de apelação, o acórdão foi omisso, não trazendo qualquer fundamentação para afastar o julgamento *extra petita* cometido pelo juízo *a quo*".

Não assiste razão aos embargantes.

O acórdão foi proferido analisando as provas dos autos, sendo expressamente fundamentada a decisão, não merecendo provimento o recurso, conforme se observa abaixo:

Quanto ao pedido de lucros cessantes, a sentença *a quo* está em consonância com a tese firmada pelo Eg. STJ, no julgamento do recurso do RESP Nº 1.729.593/SP, sob o rito dos recursos repetitivos e reiteradas decisões desta Corte Estadual, ao julgar procedente o pedido da autora de condenação da parte ré a indenizar danos materiais, na modalidade de lucros cessantes, em percentual de 0,5% do valor atualizado do imóvel, pela privação do uso e gozo da propriedade imobiliária.

(...)

As razões expostas nos embargos não possuem respaldo legal e jurisprudencial, não havendo reparo algum a fazer no acórdão, eis que a embargada apresenta pedido de condenação das embargantes em danos morais e materiais (pedido imediato), entre os pedidos de danos materiais o pagamento de alugueres, em razão do atraso na entrega da obra.

O Juízo *a quo* julgou procedente os pedidos, sendo que no caso dos danos materiais, fez a devida adequação do pedido ao entendimento deste Eg. Tribunal, estabelecendo o percentual de 0,5% do valor atualizado do imóvel, pela privação do uso e gozo da propriedade imobiliária.

O juízo de primeiro grau acolheu pedido de indenização de danos materiais, conforme se extrai do pedido imediato (danos materiais), razão por que descabe a alegação de violação ao princípio da adstrição/congruência. *In verbis*:

(...)

Observe, portanto, que a parte, em verdade, pretende rediscutir o mérito, visando o acolhimento de seu apelo, o que é inviável em embargos declaratórios.

O caminho aberto pela interposição dos embargos declaratórios não pode conduzir, sob pena de grave disfunção aos preceitos processuais, à reabertura do julgamento que se efetivou de maneira regular, compatível com as normas constitucionais, analisado dentro dos ditames do nosso ordenamento jurídico e adequado à jurisprudência desta Corte.

Em tais condições, impõe-se a reforma do aresto impugnado no ponto, para afastar a referida condenação de lucros cessantes, assim como para determinar a devolução dos autos ao Tribunal *a quo* para exame e decida o pedido da adquirente relativo ao reembolso dos aluguéis que despendera (dano emergente), na forma deduzida na inicial.

Além disso, o Tribunal de origem concluiu pela existência de inadimplemento contratual das agravantes na entrega do imóvel, motivo por que reputou caracterizado o dever de indenizar a parte agravada (e-STJ fls. 1.015/1.016).

Para entender de modo contrário, acolhendo a pretensão de descaracterizar a mora devido a caso fortuito, força maior e fato de terceiro e, por conseguinte, excluir sua responsabilidade civil, seria necessária a análise do contrato, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que é obstado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A propósito, "o reconhecimento de caso fortuito, força maior ou culpa de terceiro, no atraso da entrega do imóvel, exigiria o reexame do contexto fático e probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ" (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.573.936/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 8/6/2020, DJe 23/6/2020).

Segundo a jurisprudência do STJ, "o mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária fundamentação complementar que demonstre a gravidade da circunstância fática, a ensejar a pretendida indenização" (AgInt no AREsp n. 1.211.877/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 6/8/2019, DJe 19/8/2019).

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRA. ENTREGA. ATRASO. DANOS MORAIS.

(...)

2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.305.660/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/8/2019, DJe 14/8/2019.)

No entanto, o TJRJ concluiu que, no caso concreto, o longo atraso na entrega da obra – aproximadamente 21 (vinte e um) meses – gerou mais que mero dissabor à agravada (e-STJ fls. 1.015 e 1.023/1.024).

Para entender que a situação dos autos não apresentaria circunstâncias fáticas excepcionais, a caracterizar danos morais indenizáveis, seria necessário reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

Definido o contexto fático dos autos, incide a Súmula n. 83/STJ, aplicável a recursos interpostos com base nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Desse modo, era de rigor a manutenção dos danos morais reconhecidos na origem.

Ante o exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao agravo interno, a fim de afastar a condenação das agravantes aos lucros cessantes, assim como para determinar a devolução dos autos ao Tribunal *a quo* para exame e decisão acerca do pedido da compradora relativo ao reembolso dos aluguéis que despendera (dano emergente), na forma deduzida da inicial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.502.591 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0348213-1

Número de Origem:

00294192520138190028 202324507166

Sessão Virtual de 11/06/2024 a 17/06/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

LETÍCIA SARQUIS PASTURA ALEX - RJ217455

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : ELISANGELA CRISTINA GUILHERME

ADVOGADO : FABIENI RODRIGUES BARCELOS PINTO - RJ154596

INTERES. : SERTENGE ENGENHARIA S/A

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

LETÍCIA SARQUIS PASTURA ALEX - RJ217455

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : ELISANGELA CRISTINA GUILHERME

ADVOGADO : FABIENI RODRIGUES BARCELOS PINTO - RJ154596

INTERES. : SERTENGE ENGENHARIA S/A

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 11/06/2024 a 17/06/2024, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 17 de junho de 2024