



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2495844 - PE (2023/0352670-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA PLAZA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : ROMERO DA COSTA LIMA GUERRA DE MORAES - PE030509
LUCIANO BUSHATSKY ANDRADE DE ALENCAR - PE029284
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714B
AGRAVADO : FLAVIO OLIVEIRA DE SOUZA DA SILVA
AGRAVADO : VIVIANY SOUSA DA SILVA
ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698
RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672
FELIPE BECHARA DE CASTRO ASFÓRA - PE034060

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA DE TERCEIRO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. TERMO FINAL. EFETIVA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES. DANOS MORAIS. ATRASO EXCESSIVO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador. Precedentes.
2. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido do *"cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel"* (AgInt nos EDcl no REsp 2.088.069/RS, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024).
3. Nos termos da jurisprudência 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. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial"* (AgInt nos EDcl no AREsp 676.952/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).
4. Na espécie, caracterizado o atraso excessivo na entrega do bem, é legítima a condenação das promitentes-vendedoras ao pagamento de indenização por dano moral, pois não se verifica, diante da circunstância, a ocorrência de mero inadimplemento contratual.
5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

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 25/06/2024 a 01/07/2024, por unanimidade, negar 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, 01 de julho de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2495844 - PE (2023/0352670-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA PLAZA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : ROMERO DA COSTA LIMA GUERRA DE MORAES - PE030509
LUCIANO BUSHATSKY ANDRADE DE ALENCAR - PE029284
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714B
AGRAVADO : FLAVIO OLIVEIRA DE SOUZA DA SILVA
AGRAVADO : VIVIANY SOUSA DA SILVA
ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698
RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672
FELIPE BECHARA DE CASTRO ASFÓRA - PE034060

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA DE TERCEIRO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. TERMO FINAL. EFETIVA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES. DANOS MORAIS. ATRASO EXCESSIVO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador. Precedentes.

2. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido do "*cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel*" (AgInt nos EDcl no REsp 2.088.069/RS, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024).

3. Nos termos da jurisprudência 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. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial*" (AgInt nos EDcl no AREsp 676.952/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

4. Na espécie, caracterizado o atraso excessivo na entrega do bem, é legítima a condenação das promitentes-vendedoras ao pagamento de indenização por dano moral, pois não se verifica, diante da circunstância, a ocorrência de mero inadimplemento contratual.

5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA PLAZA LTDA - ME, inconformada com a decisão de fls. 1.114/1.115, proferida pela Presidência desta Corte, que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da incidência da Súmula 182/STJ.

Em suas razões, a parte agravante aponta que impugnou os pontos abordados na decisão recorrida.

A parte agravada apresentou impugnação do agravo interno (e-STJ, fls. 1.132/1.167).
É o relatório.

VOTO

Da análise dos argumentos expostos pela agravante nas razões do agravo em recurso especial, observa-se que foram impugnados os óbices da decisão de inadmissibilidade do apelo nobre, de modo que o presente agravo interno deve ser provido.

Passa-se à análise do recurso especial.

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, interposto contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, assim ementado:

"Direito civil e do consumidor. Apelação cível. Compra e venda de imóvel na planta. Atraso na entrega do imóvel. Caso fortuito e força maior. Não configurados. Burocracia perante Administração Municipal. Situações inerentes à própria atividade. Lucros cessantes devidos. Parâmetro estabelecido em 0,5% do valor do contrato. Danos morais. Configuração. Demora excessiva. Manutenção do quantum indenizatório. Congelamento do saldo devedor. Litigância de má-fé mantida. Recurso não provido à unanimidade.

1 –No caso dos autos o contrato previa a entrega do apartamento para março de 2013 (item 5, ID 1436528), mais o prazo de tolerância de 180 dias úteis (item 12), sendo o prazo final até setembro de 2013.

2- O atraso na entrega das unidades imobiliárias ao promitente comprador, para ser considerado caso fortuito ou força maior, deve decorrer de fato inevitável e imprevisível. O entrave burocrático perante a Administração Pública não configura tais hipóteses de caso fortuito e/ou força maior, porquanto se trata de situação previsível e inerente à atividade das construtoras.

3- O atraso na entrega de imóvel prometido à venda caracteriza mora, obrigando o promitente vendedor a indenizar o promitente comprador pelos lucros cessantes em razão da privação do uso e utilidade do imóvel, como previsto no art. 402 do Código Civil .

(“Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de ganhar”).

4- Considerando as características do imóvel objeto da ação, assiste razão à Construtora, por ser o valor de 0,5% compatível com o aluguel do bem em questão. Esse tem sido, inclusive, um parâmetro adotado na jurisprudência em casos análogos. O apelo da Ágata Incorporação deve ser provido parcialmente, apenas para minorar a condenação a título de lucros cessantes

de R\$2.000,00 para 0,5% do valor contratual, por mês de atraso, a ser apurado em liquidação de sentença.

5- A demora por período demasiadamente longo e injustificável configura violação de dever jurídico da construtora e gera dano moral in re ipsa.

6-O quantum indenizatório originalmente fixado em R\$ 10.000,00, não deve ser minorado, pois respeita os limites da proporcionalidade e razoabilidade, além de acompanhar os parâmetros utilizados na jurisprudência.

7- Nos casos de atraso na entrega do imóvel, ausente má-fé da Construtora, deve sim incidir a correção monetária do saldo devedor, porém deve-se substituir o índice do INCC pelo IPCA, salvo quando o INCC for menor
8- No caso dos autos, restou demonstrado que o habite-se só foi expedido em janeiro de 2018, tendo a Construtora entregue as chaves a muitos adquirentes antes da expedição do referido documento. Entretanto, a Construtora não foi clara ao informar tal questão ao Juízo, por insistir na entrega do imóvel desde janeiro de 2017, o que não ocorreu.

9- Recurso não provido por unanimidade." (e-STJ, fls. 901/902)

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ, fls. 651/655).

Nas razões do recurso especial, a agravante aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 12, § 3º, III, e 14, § 3º, II, do CDC; 186, 402, 884 e 927 do CC; e 80, II, e 373, I, do CPC, sustentando, em síntese, que: a) o atraso na entrega da obra ocorreu por culpa de terceiro; b) inexistente o dever de indenizar por lucros cessantes diante da ausência de comprovação; c) o termo final dos lucros cessantes deve ser a data de expedição do habite-se; d) não há o dever de indenizar por danos morais; e e) não alterou a verdade dos fatos, razão pela qual deve ser excluída a multa imposta.

Passo a decidir.

Em relação ao atraso na entrega do imóvel, o Tribunal de origem afastou a ocorrência de caso fortuito ou força maior (culpa de terceiro), atribuindo à recorrente a responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel, amparando-se nos seguintes fundamentos:

"Acerca do conceito de caso fortuito e/ou força maior, oportuno colacionar o precedente do Superior Tribunal de Justiça, que apenas admite tais circunstâncias como excludentes de responsabilidade da empresa construtora quando, devidamente comprovadas, cuidem-se de situações imprevisíveis e inevitáveis:

(...)

Logo, a ocorrência de entraves burocráticos perante a Administração Pública ou situações envolvendo a propriedade do terreno não constitui caso fortuito ou força maior, sendo circunstâncias previsíveis, levadas em consideração na estipulação do prazo de tolerância. Neste sentido, trago julgados desta Corte:

(...)

Assim, conforme o instrumento celebrado entre as partes, o prazo máximo de entrega do empreendimento é agosto de 2014. Logo, a partir desta data, se configura a mora da apelada." (e-STJ, fls. 884/ 886, grifo no original)

Nesse contexto, a modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, nos moldes em que ora postulada, para a verificação da ocorrência de caso fortuito ou força maior (fato de terceiro) capaz de excluir a responsabilidade da agravante pelo descumprimento do

contrato, demandaria o revolvimento de conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado nesta Corte, em face do óbice da Súmula 7 do STJ. Veja-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO - ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE FIXARAM LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ/CONSTRUTORA.

Hipótese: Cinge-se a questão controvertida em averiguar se, no caso de atraso da entrega de infraestrutura relativa a imóvel não edificado (terreno/lot), é cabível presumir que houve prejuízo do adquirente a ensejar o pagamento de lucros cessantes.

1. Incidência do óbice da súmula 7/STJ quanto à alegada culpa exclusiva de terceiro pelo atraso na entrega do empreendimento, porquanto não constituem hipóteses de caso fortuito ou de força maior apta a afastar a responsabilidade civil: chuvas em excesso, falta de mão-de-obra, desaquecimento do mercado, embargo do empreendimento, entraves administrativos, entre outros aspectos.

Tais eventos encerram res inter alios acta em virtude do risco do negócio pertencer à prestadora do serviço, que constitui empresa especializada na atividade de implantação de empreendimento imobiliário, cabendo-lhe a previsão de adequado cronograma de obras, principalmente no tocante à obtenção de licenças ambientais.

2. Em regra, não é cabível o pagamento de lucros cessantes (indenização estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado) decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/lot não edificado, dada a inviabilidade de presunção do prejuízo experimentado em razão da injusta privação do seu uso.

3. Agravo interno acolhido para reconsiderar a deliberação monocrática agravada e, em análise ao reclamo subjacente, dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar a presunção de prejuízo ao comprador, com a consequente cassação do acórdão e determinação do retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que à luz das características do imóvel não edificado e das provas constantes dos autos, analise a questão dos lucros cessantes/perda de uma chance.

(AgInt no REsp n. 2.015.374/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 2/4/2024, DJe de 10/6/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FATO DE TERCEIRO. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO EXCESSIVO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Dessa forma, não havendo omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica ofensa ao artigo 1.022 do CPC/2015.

2. O Tribunal de origem rejeitou a tese de ilegitimidade passiva de uma das rés, porque, segundo se observou "dos documentos carreados aos autos", ela

"figurou de fato na realização do negócio jurídico realizado com a autora, visto que sua logomarca aparece estampada na documentação". A reforma desse entendimento demandaria o reexame das provas dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

3. O Tribunal de origem, ao julgar a tese de excludente de responsabilidade, reputou que a suspensão da emissão do habite-se do empreendimento, apesar de ter derivado de ordem judicial, caracterizou fortuito interno, evento inerente às atividades do empreendedor. A reforma desse entendimento demandaria o reexame das provas dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

4. Nos termos da jurisprudência 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. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial" (AgInt nos EDcl no AREsp 676.952/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

5. Na espécie, caracterizado o atraso excessivo na entrega do bem (aproximadamente nove meses, após o período de tolerância), é legítima a condenação das promitentes-vendedoras ao pagamento de indenização por dano moral, pois não se verifica, diante da circunstância, a ocorrência de mero inadimplemento contratual.

6. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 1.768.011/RJ, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023.)

Além disso, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se orienta no sentido de considerar que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador. Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade

autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar 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.

2. Recursos especiais desprovidos."

(REsp 1729593/SP, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019)

Desse modo, constatada a conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte, é inviável o provimento do recurso especial, nos termos da Súmula 83/STJ.

No que concerne ao argumento de que o termo final da obrigação assumida ocorre com a expedição do "habite-se", e não com a entrega das chaves, a remansosa jurisprudência do STJ firmou-se no sentido do cabimento dos lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves, por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel (REsp 1.796.760/RJ, Rel. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/4/2019, DJe de 05/04/2019). Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS

DESPROVIDOS. 1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância. 1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma. 1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. 1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar 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. 2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp 1729593/SP, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICOPROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO POR TODO PERÍODO DE MORA. ALTERAÇÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS ADOTADAS NO ACÓRDÃO RECORRIDO. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

(...)

3. "Cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel" (REsp 1.796.760/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe de 05/04/2019). 4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1291862/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/05/2019, DJe 24/05/2019)

Dessa forma, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ.

Avançando, não se pode olvidar que a jurisprudência desta Corte se consolidou 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"* (AgInt no REsp 1.719.311/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe de 28/05/2018).

Entretanto, também é entendimento desta Corte que o atraso excessivo na entrega do imóvel pode configurar causa de dano moral indenizável. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO POR LONGO PERÍODO NA ENTREGA DA OBRA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULAS 7 E 568 DO STJ. ALTERAÇÃO DO VALOR DA COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL PELO STJ. EXCEPCIONALIDADE NÃO VERIFICADA NA HIPÓTESE. DECISÃO MANTIDA.

1. Ação de indenização por danos materiais, compensação por danos morais e obrigação de fazer.

2. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

3. A conclusão acerca de que o longo período de atraso na entrega do imóvel objeto do contrato ultrapassou o mero dissabor, gerando dano moral a ser compensado, alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Súmulas 7 e 568/STJ.

4. A intervenção do STJ, para alterar valor fixado a título de danos morais, é sempre excepcional e justifica-se tão-somente nas hipóteses em que o quantum seja ínfimo ou exorbitante, diante do quadro delimitado pelas instâncias ordinárias, o que não está caracterizado na hipótese.

5. *A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.*

6. *Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp n. 2.158.472/MG, relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO DO JULGAMENTO IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 944 DO CC. AUSÊNCIA DE COMANDO NORMATIVO PARA AMPARAR A TESE DA APLICAÇÃO DE JUROS DE MORA DESPROPORCIONAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 284/STF.

1. *Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 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.*

2. *Entretanto, no caso dos autos, o Tribunal de origem consignou que o atraso foi excessivo, razão pela qual devida a condenação em danos morais.*

3. *Nesse contexto, alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.*

4. *O apontado art. 944 do CC não têm comando normativo para amparar a tese de juros, sendo certo que a deficiência da irresignação recursal nesse ponto enseja a aplicação da Súmula 284 do STF.*

5. *Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.*

6. *AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.*

(AgInt no AREsp n. 2.059.944/MG, relator Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 13/12/2022)

No que concerne à multa por litigância de má-fé, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que *"o simples fato de haver o litigante feito uso de recurso previsto em lei não significa litigância de má-fé"* (AgRg no REsp 995.539/SE, Terceira Turma, Rel. Min. **NANCY ANDRIGHI**, DJe de 12/12/2008). Isso, porque a má-fé não pode ser presumida, sendo necessária a comprovação do dolo da parte, ou seja, da intenção de obstrução do trâmite regular do processo, nos termos do art. 80 do Código de Processo Civil de 2015 (EDcl no AgInt no AREsp 844.507/SP, Rel. Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 8/10/2019, DJe de 23/10/2019).

Não obstante, na hipótese vertente, constata-se, a partir da leitura do excerto acima transcrito, que o Tribunal de origem acolheu as alegações da parte agravada, confirmando a sanção pela litigância de má-fé, decorrente de má-fé processual, tendo em vista a conduta maliciosa da parte recorrente, traduzida na propositura da presente demanda, em evidente tentativa de locupletamento ilícito, alterando a verdade dos fatos, de modo a denotar efetivamente a deslealdade processual.

Como se observa, a multa em questão foi devidamente justificada pelas instâncias ordinárias. Nesse contexto, a modificação da conclusão adotada no v. acórdão recorrido, acerca da caracterização da litigância de má-fé da parte recorrente, demandaria o revolvimento de

suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. SUCESSÕES. INVENTÁRIO. LITISPENDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. APLICAÇÃO DA MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. ART. 18 DO CPC/1973. AFASTAMENTO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. CONDENAÇÃO DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

1. *É inviável o conhecimento de matéria que não tenha sido ventilada no v. aresto atacado e sobre a qual, embora tenham sido opostos embargos declaratórios, o órgão julgador não se pronunciou, cabendo à parte interessada alegar ofensa ao art. 535 do CPC/73. Incidência da Súmula 211 do STJ.*
2. *O eg. Tribunal de origem, com base no exame do suporte fático-probatório dos autos, asseverou que o agravante deixou de referir a existência de inventário anterior, pretendendo alterar a verdade dos fatos para obter a sua nomeação como inventariante, usando do processo para conseguir objetivo ilegal e procedendo de modo temerário.*
3. *Rever a conclusão adotada no v. acórdão recorrido sobre a caracterização de litigância de má-fé do agravante demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.*
4. *A multa por litigância de má-fé pode ser decretada de ofício quando estiverem preenchidas as condutas descritas no art. 17 do CPC.*
5. *Agravo interno a que se nega provimento."*

(AgInt no REsp 1.487.062/RS, Rel. Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, DJe de 14/6/2019)

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão agravada, e, em novo exame, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.495.844 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0352670-7

Número de Origem:

00127319820178172001 01766572320128170001 0210403620138170001 127319820178172001
1766572320128170001 210403620138170001

Sessão Virtual de 25/06/2024 a 01/07/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA PLAZA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : ROMERO DA COSTA LIMA GUERRA DE MORAES - PE030509
LUCIANO BUSHATSKY ANDRADE DE ALENCAR - PE029284
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714B
AGRAVADO : FLAVIO OLIVEIRA DE SOUZA DA SILVA
AGRAVADO : VIVIANY SOUSA DA SILVA
ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698
RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672
FELIPE BECHARA DE CASTRO ASFÓRA - PE034060
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO -
DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA PLAZA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : ROMERO DA COSTA LIMA GUERRA DE MORAES - PE030509
LUCIANO BUSHATSKY ANDRADE DE ALENCAR - PE029284

ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714B
AGRAVADO : FLAVIO OLIVEIRA DE SOUZA DA SILVA
AGRAVADO : VIVIANY SOUSA DA SILVA
ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698
RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672
FELIPE BECHARA DE CASTRO ASFÓRA - PE034060

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 25/06/2024 a 01/07/2024, por unanimidade, decidiu negar 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, 01 de julho de 2024