



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2533337 - SE (2023/0392596-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA
ADVOGADO : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231
AGRAVADO : FRANCISCO CARLOS DE FREITAS
AGRAVADO : LUCIMAR RODRIGUES DE FREITAS
ADVOGADO : GILDÁSIO BARRETO MUNIZ - SE005590
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CONTRATO. INADIMPLEMENTO. DANOS MORAIS. INDENIZAÇÃO AFASTADA. SÚMULA Nº 568/STJ. MULTA CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na baixa de hipoteca de imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que possam configurar lesão extrapatrimonial. Precedentes.
2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pelo agravante acerca da condenação ao pagamento da multa prevista contratualmente exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. Agravo interno parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de dezembro de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2533337 - SE (2023/0392596-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA
ADVOGADO : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231
AGRAVADO : FRANCISCO CARLOS DE FREITAS
AGRAVADO : LUCIMAR RODRIGUES DE FREITAS
ADVOGADO : GILDÁSIO BARRETO MUNIZ - SE005590
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CONTRATO. INADIMPLEMENTO. DANOS MORAIS. INDENIZAÇÃO AFASTADA. SÚMULA Nº 568/STJ. MULTA CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na baixa de hipoteca de imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que possam configurar lesão extrapatrimonial. Precedentes.
2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pelo agravante acerca da condenação ao pagamento da multa prevista contratualmente exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. Agravo interno parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA. contra a decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em virtude da incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ (e-STJ fls. 527/530).

Nas presentes razões, a agravante sustenta que a questão suscitada é eminentemente de direito, qual seja, se o atraso na baixa de hipoteca que grava imóvel, objeto de contrato de compra e venda, enseja, ou não, indenização por danos morais e multa contratual.

Afirma que, enquanto o Superior Tribunal de Justiça preleciona que a hipótese em comento versa acerca do mero dissabor, o tribunal estadual a condenou ao pagamento de multa contratual e indenização por danos morais por inadimplemento contratual.

Ao final, requer o provimento do recurso.

Não houve impugnação (e-STJ fls. 544/545).

É o relatório.

VOTO

A insurgência merece prosperar em parte.

Trata-se na origem de ação de obrigação de fazer e indenização por danos morais decorrente da alegada recusa da ora recorrente em outorgar a escritura definitiva do imóvel adquirido, conforme pactuado no contrato de compra e venda.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça possui entendimento sedimentado no sentido de que, em regra, o descumprimento contratual, por si só, não acarreta dano de ordem moral, mas mero dissabor, cabendo ao autor demonstrar que a violação do pacto existente entre as partes ultrapassou os limites do simples aborrecimento.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RECURSO ESPECIAL DAS RÊS. PRETENSÃO DE AFASTAMENTO DA REPARAÇÃO EXTRAPATRIMONIAL. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ACÓRDÃO ESTADUAL EM DISSONÂNCIA AO ENTENDIMENTO DO STJ. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA NÃO CONFIGURADA. DECAIMENTO DOS AUTORES EM PARTE SUBSTANCIAL DOS PEDIDOS. RECURSO ESPECIAL DOS AUTORES. DECISÃO DENEGATÓRIA DO RECURSO BASEADA EM RECURSO REPETITIVO. AGRAVO DO ART 1.042 DO CPC/2015. ERRO GROSSEIRO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A UM DOS FUNDAMENTOS DE INADMISSÃO DO RECURSO ESPECIAL. ART. 932, III, DO CPC/2015. EXAME DO MÉRITO DA INSURGÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A conclusão desta relatoria no sentido da ausência de consignação, no acórdão estadual, de fato extraordinário capaz de caracterizar a ofensa a direito de personalidade, decorreu apenas da reavaliação daquilo que constou no próprio aresto impugnado, não incidindo a Súmula 7 do STJ.

2. A jurisprudência desta Casa é assente no sentido do descabimento da reparação moral nos casos em que ocorre o mero atraso na entrega do imóvel, pois o aborrecimento inerente à expectativa frustrada decorrente do inadimplemento contratual está inserido no cotidiano das relações comerciais, não implicando lesão à honra ou vulneração à dignidade humana.

(...)

7. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 2.395.421/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 16/10/2024 - grifou-se).

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. DEMORA NA BAIXA DA HIPOTECA ACORDADA PELAS PARTES. DANOS MORAIS. TEORIA DO DESVIO PRODUTIVO. NÃO CABIMENTO.

1. A condenação por danos morais - qualquer que seja o rótulo que se confira ao tipo de prejuízo alegado - tem por pressuposto necessário que haja circunstâncias excepcionais e devidamente comprovadas de que o consumidor efetivamente arcou com insuficiência ou inadequação do serviço causadora de forte abalo ou dano em seu direito de personalidade.

2. O mero atraso em baixar gravame de hipoteca no imóvel não é apto a gerar, in re ipsa, dano moral, sendo indispensável demonstrar a presença de efetivas consequências que ultrapassem os aborrecimentos normais vinculados a descumprimento contratual, o que não é a hipótese dos autos.

3. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AgInt no AREsp

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CONTRATO. DESCUMPRIMENTO. DANOS MORAIS. INDENIZAÇÃO AFASTADA. AUTOR. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. ARTIGO 86 DO CPC. ENTREGA DO BEM. ATRASO INJUSTIFICADO. DANOS MORAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO REPETITIVO. TEMA Nº 938. INFORMAÇÃO AO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que 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 possam configurar lesão extrapatrimonial.

(...)

7. Agravo interno não provido" (AgInt nos EDcl no REsp 1.949.627/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 27/10/2023 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SUPOSTA VIOLAÇÃO AO ARTIGO 1.022, INCISO II, DO CPC DE 2015. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 489, § 1º, INCISO IV, DO CPC DE 2015. DANO MORAL, NO CASO CONCRETO, CONFIGURADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO DO DANO MORAL. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. Em relação aos danos morais, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, 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.

4. No caso concreto, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático-probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

5. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada, o que não ocorreu no caso em comento.

6. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 1.701.482/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 30/11/2020, DJe 2/12/2020 - grifou-se).

No caso dos autos, o tribunal local limitou-se a afirmar que a ora recorrente *"(...) manteve o gravame indevidamente junto ao registro do imóvel, além do prazo que se entende razoável, mesmo após a quitação do débito" (e-STJ fl. 444).*

Não havendo nenhuma alusão a sofrimento psíquico ou ofensa a direito da personalidade, segundo o entendimento desta Corte, não se justifica a condenação ao pagamento de danos morais, impondo-se a reforma do aresto recorrido no ponto, incidindo na espécie a Súmula nº 568/STJ.

Quanto à multa contratual, entretanto, a agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão agravada.

Com efeito, o tribunal estadual, ao negar provimento ao recurso apelatório interposto pela ora agravante, consignou que:

"(...) efetuada a quitação do contrato referente ao imóvel hipotecado, detinha a Requerida a responsabilidade de efetuar o pagamento do financiamento, junto à Instituição Financeira e, em consequência, de promover a baixa hipotecária, de modo a viabilizar o registro imobiliário.

O simples fato do autor ter conhecimento da hipoteca no momento de assinatura do contrato de promessa de compra e venda não tem o condão de afastar a sua boa-fé, porquanto, imaginaria que, cumprindo sua parte na avença, com a quitação do valor total do imóvel, o gravame seria excluído, o que não aconteceu, não podendo, portanto, ser punido pela dívida da construtora com a instituição financeira apelante.

Acontece que mesmo após a integral quitação da dívida, os autores ficaram por mais de 12 meses impossibilitados de lavrar a escritura do imóvel, ante à existência de hipoteca sobre o bem, o que é inconcebível.

(...)

Em relação aos danos materiais, verifica-se no Aditivo de Retificação e Ratificação ao Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, fls. 63, que as partes apesar de terem inicialmente entabulado na Cláusula 10.01, que a HABITAR outorgaria a escritura definitiva ao comprador no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contando-se da data em que o comprador pagar o preço total do referido contrato de compra e venda, ficou acordado com a Habitar que esse prazo seria de 365 (trezentos e sessenta e cinco dias), com multa de 1% (um por cento) do valor do contrato, por cada mês de atraso, limitando-se a multa a 10% (dez por cento), prazo esse que se esgotou em 17 de junho de 2020, considerando que datado de 17/06/2019.

Portanto, deve ser mantida a sentença na integralidade" (e-STJ fls. 443/447 - grifou-se).

Nesse cenário, tal como assinalado pela decisão agravada, a pretensão de afastamento da multa contratual encontra óbice nas Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ, pois inviável, nesta instância especial, o reexame do instrumento contratual e do arcabouço fático-probatório.

Confirmam-se:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

1. Não há falar em ofensa ao art. 1022 do CPC/15, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.

2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.

2.1. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a aflição suportada pelo promitente-comprador e assim a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

2.2. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

3. No caso concreto, a Corte aplicou a inversão da multa prevista contratualmente (2% sobre o valor do imóvel por mês de atraso na

entrega), de modo que a revisão de tal entendimento não está ao alcance desta Corte, por demandar o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, providências vedadas nesta instância especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 2.297.213/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

1. Ao contrário do que alegou a parte recorrente, o percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel é cabível nos casos em que o Tribunal fixa lucros cessantes que equivalem ao locativo. Entretanto, **no caso concreto, a Corte aplicou a multa contratual. A modificação de tal entendimento não está ao alcance desta Corte, por demandar o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, providências vedadas nesta instância especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.**

2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.

2.1. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a aflição suportada pelo promitente-comprador e assim a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

2.2. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido" (AgInt no AgInt no AREsp 2.176.209/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023, DJe de 11/5/2023 - grifou-se).

Ante o exposto, dou parcial provimento ao agravo interno para, reconsiderando a decisão de e-STJ fls. 527/530, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento para excluir da condenação a parcela relativa aos danos extrapatrimoniais.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.533.337 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0392596-7

Número de Origem:

00031006820208250008 202090001458 202090001458202300708576 202300708576

Sessão Virtual de 03/12/2024 a 09/12/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA

ADVOGADO : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231

AGRAVADO : FRANCISCO CARLOS DE FREITAS

AGRAVADO : LUCIMAR RODRIGUES DE FREITAS

ADVOGADO : GILDÁSIO BARRETO MUNIZ - SE005590

INTERES. : BANCO BRADESCO S/A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA

ADVOGADO : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231

AGRAVADO : FRANCISCO CARLOS DE FREITAS

AGRAVADO : LUCIMAR RODRIGUES DE FREITAS

ADVOGADO : GILDÁSIO BARRETO MUNIZ - SE005590

INTERES. : BANCO BRADESCO S/A

TERMO

"A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de dezembro de 2024