



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2538988 - RJ
(2023/0426920-2)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
**AGRAVANTE : JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. -
EM RECUPERACAO JUDICIAL**
**ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751**
AGRAVADO : JULIA BANDEIRA GUERRA
AGRAVADO : LEONARDO DE OLIVEIRA HARDUIN
**ADVOGADOS : FERNANDA COSTA PAGANI - RJ133012
DANYELLA XAVIER CARDOSO DOS SANTOS - RJ105200
NATÁLIA RODRIGUES DOS SANTOS - RJ239354**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. NOVA ANÁLISE. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO VERIFICAÇÃO. RELAÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. CABIMENTO. SÚMULA N. 83 DO STJ. INCIDÊNCIA. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. PROPORCIONALIDADE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TEMA N. 971 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, ainda que não acolha a tese da

parte insurgente.

2. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula n. 543 do STJ).

3. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ).

4. O simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.

5. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.

7. "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor" (Tema n. 971 do STJ).

8. Agravo interno desprovido.

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 17/09/2024 a 23/09/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de setembro de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2538988 - RJ
(2023/0426920-2)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
**AGRAVANTE : JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. -
EM RECUPERACAO JUDICIAL**
**ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094
LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751**
AGRAVADO : JULIA BANDEIRA GUERRA
AGRAVADO : LEONARDO DE OLIVEIRA HARDUIN
**ADVOGADOS : FERNANDA COSTA PAGANI - RJ133012
DANYELLA XAVIER CARDOSO DOS SANTOS - RJ105200
NATÁLIA RODRIGUES DOS SANTOS - RJ239354**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. NOVA ANÁLISE. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO VERIFICAÇÃO. RELAÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. CABIMENTO. SÚMULA N. 83 DO STJ. INCIDÊNCIA. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. PROPORCIONALIDADE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TEMA N. 971 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, ainda que não acolha a tese da

parte insurgente.

2. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula n. 543 do STJ).

3. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ).

4. O simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.

5. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.

7. "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor" (Tema n. 971 do STJ).

8. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) interpõe agravo interno contra a decisão de fls. 840-842, que não conheceu do agravo em recurso especial diante da aplicação analógica da Súmula n. 182 do STJ.

Defendendo a inaplicabilidade do óbice sumular supramencionado, a parte agravante sustenta que impugnou a aplicação da Súmula n. 83 do STJ "em capítulo

autônomo, com a inclusão de jurisprudência desta Corte contrária ao entendimento proferido pelo Tribunal *a quo*" (fl. 848).

Requer, assim, seja reconsiderada a decisão agravada ou seja o agravo julgado pelo colegiado para provimento do recurso especial.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não reúne condições de prosperar.

Razão assiste à agravante quanto à presença de impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, razão pela qual a decisão de fls. 840-842 deve ser reconsiderada.

Procedo, pois, a novo exame de admissibilidade do recurso especial.

Em nova análise, contudo, a irresignação do apelo nobre não reúne condições de prosperar.

O recurso especial foi interposto contra acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (Apelação Cível n. 0005170-49.017.8.19.0002) nos autos de ação declaratória de rescisão contratual c/c pedido de restituição dos valores pagos e indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fls. 496-498):

Apelações Cíveis. Ação de Resolução Contratual c/c Reparatória por Danos Morais e Materiais. Promessa de compra e venda de imóvel em construção. Relação de consumo. Sentença de parcial procedência que declarou a resolução do contrato e determinou a restituição dos valores antecipados pelos promitentes adquirentes autorizando à promitente alienante, todavia, a retenção de 10% (dez por cento) do montante adimplido. Apelos de ambas as Partes. Ré, promitente vendedora, que suscita preliminar de perda de objeto. Alienação do imóvel em leilão após o ajuizamento da ação que não prejudica a pretensão resolutória do contrato. No mérito, a Demandada busca a reforma da sentença para (i) julgar improcedentes os pedidos de declaração de rescisão da promessa de compra e venda e de restituição dos valores pagos; (ii) excluir do cálculo de devolução o valor pago a título de arras(sinal); (iii) excluir do cálculo de devolução o valor pago a título de comissão de corretagem; (iv) pelo princípio da eventualidade, autorize-se a retenção de, a menos, 50% (cinquenta por cento) dos valores a serem restituídos aos

consumidores; e (v) modifique-se o termo inicial do cômputo dos juros incidentes na devolução dos valores a serem restituídos, fixando-o a partir do trânsito em julgado. Pretensões recursais que não merecem acolhida. O termo final, previsto contratualmente, para a entrega do empreendimento, já contabilizado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, fora fixado no mês de julho de 2016. Adimplemento da construtora que não se perfaz com o fim da obra, mas com a entrega das chaves. Precedentes. Entrega das chaves disponibilizada para alguns consumidores somente a partir de outubro de 2016, não tendo a Ré notificado os Requerentes até novembro daquele ano, quando estes comunicaram a intenção de rescindir o contrato. Inadimplemento da obrigação de pontualidade devidamente caracterizado. Responsabilidade da Requerida pelo desfazimento da avença. Aplicação do disposto no art. 476 do Código Civil. Descabimento da retenção, pela construtora, de parte dos valores desembolsados pelos consumidores. Entendimento sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça em seu Verbete Sumular nº 543 que, posteriormente, foi reproduzida no direito positivo com a promulgação da Lei nº 13.786/2018. Impossibilidade de exercício de direito de retenção relativo ao sinal por consistir, tal verba, em princípio de pagamento. Precedentes. Cuidando-se de relação de natureza contratual, os juros moratórios devem fluir a partir da citação, na forma do art. 405 do CC e do Verbete Sumular nº 54 do Insigne Superior Tribunal de Justiça. Inaplicabilidade do entendimento firmado pelo Eg. STJ no Tema nº 1.002 de seus Recursos Repetitivos, vez que a Demandada deu causa à rescisão do contrato. Correção monetária a partir do respectivo desembolso (Verbetes nº 43 da Súmula do Ínclito Tribunal da Cidadania). Ausência de interesse recursal da incorporadora quanto à exclusão da comissão de corretagem do montante a ser restituído, vez que a sentença não fez referência a tal verba. Recurso dos promitentes compradores por meio do qual pretendem (i) sejam reembolsados da integralidade dos valores antecipados, afastando-se, pois, a retenção, em favor da incorporadora, de 10% (dez por cento) do valor adimplido; (ii) seja a construtora condenada a indenizá-los por danos materiais sofridos em decorrência do atraso ou, alternativamente, que incida, em seu favor, a cláusula penal indicada no contrato para o caso de descumprimento; (iii) seja a incorporadora condenada a compensá-los por danos extrapatrimoniais alegadamente sofridos; e (iv) seja a construtora condenada a arcar com a integralidade dos ônus sucumbenciais. Recurso que merece acolhida quanto ao reembolso integral dos valores adimplidos por força do já mencionado Verbetes Sumular nº 543 do Eg. STJ. Quanto à incidência da cláusula penal em favor dos consumidores, o recurso igualmente merece provimento. Vexata quaestio que foi recentemente dirimida pelo Ínclito Tribunal da Cidadania no âmbito do REsp. 1.614.721/DF e do REsp. 1.631.485/DF, submetidos à sistemática dos Recursos Repetitivos (Tema nº 971). Previsão contratual existente em benefício da construtora que prevê multa de 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do imóvel, devidos por mês de inadimplemento. Inversão da cláusula penal existente em desfavor da construtora. Parâmetro utilizado que se encontra em harmonia com os standards fixados por esta Corte. Aplicação, sobre a multa contratual adotada, de juros legais a contar da citação e correção mês a mês, relativos ao período de agosto (mês seguinte à constituição da mora) a novembro de 2016 (mês do pedido administrativo de rescisão). Danos extrapatrimoniais verificados à luz do caso concreto. Postulantes aguardavam, à época, o nascimento de filho, em gestação já avançada. Frustração ao direito social à moradia. Impacto na organização e no planejamento financeiro dos Requerentes, em consequência da extensão do lapso para disponibilização do empreendimento. Fixação da compensação no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) para cada Demandante em consonância com o princípio da razoabilidade e com valores estipulados pela jurisprudência desta Colenda Corte Estadual em casos semelhantes, com juros a contar da citação e correção monetária a partir da publicação do Acórdão. Redistribuição dos ônus sucumbenciais, que devem ser suportados integralmente pela Ré, ante a sucumbência ínfima dos Requerentes. Incidência da regra do art. 85, §11, do CPC para majorar os honorários sucumbenciais em favor do patrono da parte Autora ao patamar de 12% (doze por

cento) do valor da condenação. Conhecimento de ambos os recursos, provimento do Apelo dos Autores e desprovimento do Apelo da Ré.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente aponta violação dos seguintes artigos:

a) 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC. Argumenta que houve negativa de prestação jurisdicional, porquanto o Tribunal de origem incorreu em contradição em relação à condenação a título de cláusula penal com a resolução do contrato, além do que foi omissa em relação à impossibilidade de restituição dos valores pagos pelos recorridos, segundo o disposto no art. 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964, e à forma de aplicação da cláusula penal;

b) 1º, VII, da Lei n. 4.864/1965 e 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964, já que não pode ser condenada a restituir todos os valores pagos no contrato de promessa de compra e venda de imóvel, pois "descontadas as quantias devidas, inclusive honorários advocatícios e as demais despesas a que se referem o § 4º, do art. 63, da Lei 4.591, **não se verifica saldo algum para ser entregue aos recorridos!** Pelo contrário, vê-se, na realidade, que estes ainda devem à 1ª recorrente, tendo que PAGAR, e não RECEBER, como criativa e inusitadamente se reconheceu no acórdão recorrido" (fls. 693-694);

c) 186 e 927 do Código Civil, asseverando que o mero inadimplemento contratual não configura dano moral, não havendo ilicitude por parte da recorrente passível de condenação ao pagamento de dano extrapatrimonial. Salienta que o dano moral por atraso na entrega de unidade imobiliária não se presume, configurando-se apenas em circunstâncias excepcionais; e

d) 413 do Código Civil, argumentando que

o percentual estabelecido para o pagamento de indenização com base na inversão da cláusula penal foi desarrazoado e desproporcional, bem como afastados dos critérios adotados nos Temas n. 970 e 971 do STJ.

Requer o provimento do recurso especial.

Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, porquanto a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Confirmam-se trechos do acórdão dos embargos de declaração (fls. 645-647):

Em primeiro lugar, no que toca à incidência da cláusula penal moratória, o Acórdão Embargado foi claro ao indicar que incidiria somente durante o período de mora da incorporadora embargante, isto é, entre agosto e novembro de 2016, de modo que não há qualquer incompatibilidade com o pedido de rescisão contratual formulado pelos Embargantes 2, já que apenas após o envio da notificação dos adquirentes –ocorrido em no mês de novembro –o inadimplemento relativo transmutou-se para inadimplemento absoluto. Confira a fundamentação do julgado quanto ao ponto(fl. 520/521 –IE nº 000496):

Na hipótese sub examine, caso procedida a inversão da cláusula penal existente, impor-se-ia uma multa em desfavor da Construtora em percentual de 0,5%(vinte por cento)do valor atualizado do imóvel, por mês de atraso, a partir do inadimplemento. Como a entrega teria que ter ocorrido, no máximo, em julho de 2016, com pedido de rescisão dos Autores em novembro do mesmo ano sem que o Requerido tivesse realizado sua notificação para entrega das chaves, deve ser aplicada a multa de agosto a novembro de 2016, valor que, ademais, não se mostra desproporcional. De tal verba, considerando a relação de natureza contratual, deverá incidir juros de mora a contar da citação e correção monetária mês a mês, a contar de agosto de 2016.

Nessa linha de inteligência inexistente omissão quanto à suposta incompatibilidade entre a condenação ao pagamento de multa moratória e a rescisão contratual, vez que, como expressamente consignado no acórdão, referida cláusula penal aplica-se apenas durante o período de mora, deixando de incidir a partir da rescisão contratual.

[...]

No que se refere à segunda omissão aduzida, referente a suposto enriquecimento sem causa dos Embargantes 2 em decorrência da indicação, no acórdão, do valor do imóvel como base de cálculo da multa moratória, tampouco se verifica o vício mencionado. Na ocasião, fez-se referência expressa à tese firmada pelo Eg. Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento do Tema nº 970 de seus recursos repetitivos (REsp. 1.498.484/DF), segundo o qual “[a] cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes”.

Assim, diante de sua natureza de pré-fixação dos prejuízos sofridos pela parte vítima do inadimplemento durante o período que esteve privada de utilizar o bem,

natural que a base de cálculo da multa contratual seja o valor real do imóvel e não eventuais valores já desembolsados, não havendo que se falar em enriquecimento sem causa.

Por fim, quanto à alegada omissão do Acórdão quanto ao argumento de que “após a realização do procedimento de execução, a devolução de valores se limita ao que sobejar do leilão”, de modo que teria deixado de enfrentar especificamente a previsão contida no artigo 1º da Lei nº 4.864/65 e no artigo 63, § 4º, da Lei nº 4.591/64, deve-se pontuar que o argumento referente à limitação da restituição ao montante que sobeja do leilão do bem sequer foi suscitado nas Contrarrazões de Apelação apresentadas pela Embargante 1.

De qualquer forma, referidos dispositivos legais têm por objetivo regular a alienação do imóvel em caso de inadimplemento da parte adquirente, que autoriza, conforme seus termos, a rescisão do contrato e a alienação do imóvel em leilão. Com indicado no Acórdão, todavia, a espécie vertente não cuida de inadimplemento dos adquirentes, mas da incorporadora, razão pela qual as previsões legais suscitadas não se aplicam.

O Tribunal de origem reconheceu, de forma explícita, a compatibilidade entre a condenação da recorrente ao pagamento de cláusula penal e a rescisão do contrato, bem como a ausência de enriquecimento ilícito quanto à aplicação da cláusula penal e o cabimento da restituição dos valores pagos,

O órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

No que diz respeito à restituição de valores pagos, a conclusão adotada na origem se coaduna com a jurisprudência do STJ de que, “na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento” (Súmula n. 543 do STJ), sendo irrelevante a realização de leilão extrajudicial

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. DIREITO DE RETENÇÃO. OBSERVÂNCIA DA JURISPRUDÊNCIA ASSENTADA DO STJ. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. REALIZAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA QUANTO AO DIREITO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES AO PROMITENTE-COMPRADOR. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-COMPRADOR. DIREITO DE RETENÇÃO DO VENDEDOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 20% FIXADA PELO TRIBUNAL A QUO COM BASE EM PREVISÃO CONTRATUAL. PONTO NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Impõe-se observar que o STJ possui sólido entendimento de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, como é o caso presente, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente-comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento - inteligência da Súmula 543/STJ.

2. Ainda que tenha sido realizado o leilão do imóvel objeto da lide, o direito do promitente-comprador de receber de volta parte das parcelas desembolsadas não é afastado; se assim fosse, estaria o promitente-vendedor enriquecendo-se ilicitamente. No ponto, incide a Súmula 83/STJ.

3. Aplica-se a Súmula 83/STJ, tanto para os recursos interpostos com fulcro na alínea "a" quanto pela "c" do permissivo constitucional. Precedente.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.267.584/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023.)

Caso, pois, de incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Quanto à alegada violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil, a Corte de origem concluiu que, com base nos elementos probatórios dos autos, o atraso na entrega do imóvel ocasionou aos agravados transtorno, angústia e constrangimento que foram além de meros aborrecimentos. Assim, condenou a agravante ao pagamento de indenização por danos morais. Destacou ainda que o atraso na entrega do imóvel somente é capaz de gerar dano moral se ficar demonstrado nos autos que tal atraso causou angústia, transtornos ou desequilíbrios que superam a esfera da insatisfação e frustração pelo inadimplemento contratual, o que teria

ocorrido no presente caso. Confira-se trechos do julgado (fls. 523-524, destaqui):

No tocante à compensação por danos morais, outro ponto de irresignação, colaciona-se, abaixo, julgado da Ínclita Corte Superior, que bem delineia os aspectos a serem considerados (grifos nossos):

CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. 1. Ação de revisão contratual cumulada com indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 03.07.2012. Agravo em Recurso especial concluso ao gabinete em 21.09.2016. Julgamento: CPC/73. (...) 6. O não cumprimento do contrato pelo promitente-vendedor, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de pagar ou que poderia o imóvel ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontrariam se a unidade imobiliária tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes. 7. **A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.** 8. **A compensação por dano moral por atraso em entrega de unidade imobiliária só será possível em excepcionais circunstâncias que sejam comprovadas de plano nos autos, o que não restou configurado.** 9. Recurso especial de INTERLAKES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. parcialmente conhecido, e nessa parte, provido. 10. Recurso especial adesivo de MARCELO PEDRO e LILIANE SIMÕES CARNEIRO PEDRO não conhecido. (REsp 1.641.037/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/12/2016, DJe 19/12/2016).

No mesmo sentido, como defendido pela ilustre doutrinadora Maria Celina Bodin de Moraes, observa-se que o dano moral se associa apenas a lesões efetivas à dignidade humana, em algum de seus quatro corolários (liberdade, integridade psicofísica e solidariedade social ou familiar)1.

Ora, o imóvel deveria ter sido entregue aos Postulantes em julho de 2016, já observado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, mas a Rés ó começou a entregar as chaves aos compradores do empreendimento “a partir” de outubro de 2016, ainda assim não comprovando que tenha efetivamente notificado os Demandantes, sendo certo que o atraso se deu por culpa exclusiva da Demandada. Some-se ainda o fato que os Requerentes aguardavam o nascimento de um filho, com gestação em curso, estando a genitora na vigésima nona semana de gravidez em outubro de 2016 (fl. 51 – IE nº 16) sem que o imóvel estivesse pronto para o acolhimento da família, situação que ultrapassou a esfera da razoabilidade, abalando frontalmente os substratos existenciais.

Devidamente sopesadas, portanto, as provas produzidas sob o ponto de vista objetivo, dúvidas não restam quanto à comprovação da conduta, dos danos de ordem extrapatrimonial alegados na exordial, decorrentes do referido atraso na entrega da unidade imobiliária, e do nexos causal existente entre aquela e estes, o que, via de consequência, impõe o dever reparatório corretamente reconhecido na sentença combatida.

A conclusão da Corte local se coaduna com o entendimento do STJ de

que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.

De igual modo, portanto, incide no caso a Súmula n. 83 do STJ.

Nesse contexto, para concluir em sentido contrário e reconhecer que não foi comprovado nos autos que o atraso na entrega do imóvel ultrapassara o mero aborrecimento e, assim, afastar a condenação por danos morais, seria necessário o reexame do conjunto probatório dos autos, vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. NÃO OCORRÊNCIA DE DANOS MORAIS E REVISÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A revisão das conclusões a que chegou o Tribunal de origem - ocorrência de danos morais e valor da indenização - esbarra no óbice da Súmula 7/STJ, porquanto demandaria nova incursão no conjunto probatórios dos autos.

2. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.399.015/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO DEMASIADAMENTE LONGO E INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma clara e fundamentada, quanto aos pontos alegados como omissos.

2. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável, mas o excessivo atraso na entrega de unidade imobiliária enseja compensação por dano extrapatrimonial.

Precedentes.

3. A revisão da matéria, tanto em relação a caracterização do dano moral no caso, como em relação ao valor arbitrado para a indenização, implica o imprescindível reexame das provas constantes dos autos, o que é defeso na via especial, ante o que preceitua a Súmula n. 7/STJ.

Agravo improvido. (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.205.837/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de

29/2/2024.)

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

1. 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.

1.1. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a demora em mais de um ano na entrega do imóvel e assim a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

1.2. 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.

2. Importante consignar, ainda, que esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência do referido óbice impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.200.497/BA, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023.)

Confira-se ainda: AgInt no AREsp n. 2.132.382/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 24/4/2023; e AgInt nos EDcl no REsp n. 1.936.821/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022.

No que tange à alegada violação do art. 413 do Código Civil, entendeu a Corte de origem que a cláusula penal, fixada pelas próprias rés e revertida em favor dos autores, não se mostrava desproporcional. Confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (fls. 520-521, destaquei):

Na hipótese sub examine, caso procedida a inversão da cláusula penal existente, impor-se-ia uma multa em desfavor da Construtora em percentual de 0,5%(vinte por cento)do valor atualizado do imóvel, por mês de atraso, a partir do inadimplemento. Como a entrega teria que ter ocorrido, no máximo, em julho de 2016, com pedido de rescisão dos Autores em novembro do mesmo ano sem que o Requerido tivesse realizado sua notificação para entrega das chaves, deve ser aplicada a multa de agosto a novembro de 2016, valor que, ademais, não se mostra desproporcional. De tal verba, considerando a relação de natureza contratual, deverá incidir juros demora a contar da citação e correção monetária mês a mês, a contar de agosto de 2016.

Nesse contexto, para adotar desfecho diverso do assentado pelo Tribunal

de origem e acolher a tese recursal de que foi desproporcional a penalidade imposta, seria necessário interpretar cláusulas contratuais e reexaminar os elementos fático-probatórios dos autos, medidas que encontram óbices nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ademais, o entendimento adotado na origem se coaduna com a jurisprudência do STJ, firmada sob o rito dos recursos repetitivos, de que, “no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor” (Tema n. 971 do STJ).

A propósito, confira-se:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO EXTERNO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA 971/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO INFRACONSTITUCIONAL. SÚMULA Nº 284/STF.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

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

3. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ).

4. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento no sentido de que no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas em desfavor do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.

5. A ausência de indicação de dispositivo infraconstitucional violado ou sobre o qual recaia o dissídio jurisprudencial atrai a aplicação do óbice contido na Súmula nº 284/STF.

6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.919.381/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 2/12/2022.)

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.538.988 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0426920-2

Número de Origem:

00051704920178190002 202324509525

Sessão Virtual de 17/09/2024 a 23/09/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

**AGRAVANTE : JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL**

ADVOGADOS: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751

AGRAVADO : JULIA BANDEIRA GUERRA

AGRAVADO : LEONARDO DE OLIVEIRA HARDUIN

ADVOGADOS: FERNANDA COSTA PAGANI - RJ133012

DANYELLA XAVIER CARDOSO DOS SANTOS - RJ105200

NATÁLIA RODRIGUES DOS SANTOS - RJ239354

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

AGRAVO INTERNO

**AGRAVANTE : JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL**

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751

AGRAVADO : JULIA BANDEIRA GUERRA

AGRAVADO : LEONARDO DE OLIVEIRA HARDUIN

ADVOGADOS : FERNANDA COSTA PAGANI - RJ133012

DANYELLA XAVIER CARDOSO DOS SANTOS - RJ105200

NATÁLIA RODRIGUES DOS SANTOS - RJ239354

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 17/09/2024 a 23/09/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de setembro de 2024