



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2132460 - MT (2024/0103164-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CUIABA I -
SPE LTDA
AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CUIABA V -
SPE LTDA
AGRAVANTE : IMOBILIARIA RODOBENS LTDA
ADVOGADOS : JEFERSON ALEX SALVIATO - SP236655
JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - MT018002A
AGRAVADO : VERA SONIA FARIA DE JESUS BARROS
AGRAVADO : NEIRISVALDO BARROS
ADVOGADO : FERNANDA DE PAULA GIACOMINI SOUZA - MT017627

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DESCARACTERIZAÇÃO. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTOS. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTO. ATAQUE. INEXISTÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

2. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

3. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal *a quo* não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.

4. Agravo interno parcialmente conhecido e, na parte conhecida, 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 27/08/2024 a 02/09/2024, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

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, 02 de setembro de 2024.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2132460 - MT (2024/0103164-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CUIABA I -
SPE LTDA
AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CUIABA V -
SPE LTDA
AGRAVANTE : IMOBILIARIA RODOBENS LTDA
ADVOGADOS : JEFERSON ALEX SALVIATO - SP236655
JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - MT018002A
AGRAVADO : VERA SONIA FARIA DE JESUS BARROS
AGRAVADO : NEIRISVALDO BARROS
ADVOGADO : FERNANDA DE PAULA GIACOMINI SOUZA - MT017627

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DESCARACTERIZAÇÃO. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTOS. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTO. ATAQUE. INEXISTÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

2. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

3. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal *a quo* não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.

4. Agravo interno parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 524/535) interposto contra decisão desta relatoria que não conheceu do recurso especial (e-STJ fls. 517/520).

Em suas razões, a parte agravante defende a inaplicabilidade da Súmula n. 284/STF, pois "é possível compreender a exata compreensão da controvérsia, qual seja que o entendimento do STJ da ausência de condenação por danos morais por mero inadimplemento" (e-STJ fl. 530).

Acrescenta que, "quanto ao óbice da pretensão de reexame de provas, também não há que se falar já que a agravante não pretende reexame de provas, mas sim a reavaliação da documentação já constante nos autos" (e-STJ fl. 532).

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

Não foi apresentada impugnação (e-STJ fls. 561/562).

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. 517/520):

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, contra acórdão do TJMT assim ementado (e-STJ fl. 352):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL - QUANTUM INDENIZATÓRIO RAZOÁVEL E PROPORCIONAL - PRECEDENTES - DANOS MATERIAIS - REEMBOLSO DOS ALUGUÉIS - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

A frustração na expectativa da aquisição de imóvel, por culpa exclusiva da construtora, gera dever de indenizar o dano extrapatrimonial. Assim, o valor da indenização deve ser pautado nos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, de forma que a soma não seja tão grande que se converta em fonte de enriquecimento indevido, nem tão pequena que se torne inexpressiva, situações observadas no caso dos autos.

É devida à reparação pelo dano material, decorrente dos alugueis pagos pelo comprador, no atinente ao período de atraso na entrega do

imóvel, haja vista a necessidade de alocação extraordinária de recursos do adquirente com moradia, quando já poderia estar usufruindo o bem.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 375/380).

Nas razões apresentadas (e-STJ fls. 392/420), as recorrentes alegam que:

(i) "o compromisso de compra e venda firmado pelos recorridos com as recorrentes é ato jurídico perfeito e válido, pois não contém qualquer vício de consentimento (erro, dolo ou coação). Portanto, como atos jurídicos perfeitos, a possibilidade de sua alteração, pelo Poder Judiciário, cinge-se à ilegalidade de suas cláusulas ou por alegação de vício de consentimento (art. 2º, § 2º, e art. 6º § 1º, da Lei de Introdução ao Código Civil e artigo 6º, XXXVI, da Constituição Federal)" (e-STJ fl. 399) e

(ii) o mero atraso na entrega da obra não justificaria a condenação por danos morais.

Apontam dissídio jurisprudencial e ofensa:

(i) ao art. 944 do CC/2002, pois o valor da indenização por danos morais, arbitrado em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), seria desproporcional, e

(ii) aos arts. 926 do CPC/2015 e 927 do CC/2002, porque "o ressarcimento de valores gastos com aluguéis, durante o período de atraso, verifica-se que não devem ser considerado o contrato de aluguel e os recibos juntados aos autos, uma vez que podem ser de fácil manipulação" (e-STJ fl. 412). Acrescentam que inexistiria mora das empresas no referente ao prazo de entrega das chaves, ante a inaplicabilidade das disposições do contrato de financiamento imobiliário.

A Corte local, em juízo de retratação, na sistemática dos recursos repetitivos decidiu que (e-STJ fls. 469/470):

JUÍZO DE RETRATAÇÃO EM SEDE DE APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL - ALEGADA INOBSERVÂNCIA DA TESE FIXADA NO TEMA 996 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - ACÓRDÃO LASTREADO EM OUTROS ELEMENTOS QUE, ISOLADAMENTE CONSIDERADOS, SE REVELAM SUFICIENTES À MANUTENÇÃO DO ENTENDIMENTO ADOTADO - JUÍZO DE RETRATAÇÃO NEGATIVO - ACÓRDÃO MANTIDO.

Incabível o juízo de retratação em sede de recurso especial na hipótese em que o acórdão recorrido contém outros fundamentos que, desprovidos de relação com o precedente paradigma, se revelam suficientes para legitimar a conclusão adotada na decisão hostilizada.

O recurso foi admitido na origem (e-STJ fls. 509/511).

É o relatório.

Decido.

Inviável a análise de ofensa a dispositivos constitucionais em sede de recurso especial, sob pena de usurpação da competência da Suprema Corte. A propósito: AgInt no REsp n. 1.542.764/PR, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 15/9/2016, DJe 22/9/2016.

A parte deixou de indicar os dispositivos legais supostamente ofendidos, ou que tiveram sua aplicação negada sobre o requerimento de exclusão dos danos morais.

Ausente tal requisito, a fundamentação recursal mostra-se deficiente e torna inviável o conhecimento do recurso, ante o óbice da Súmula n. 284/STF,

aplicada por analogia. Nesse contexto: AgRg no AREsp n. 410.404/RS, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 6/12/2016, DJe 14/12/2016, e AgRg no AREsp n. 816.653/PR, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/3/2016, DJe 4/4/2016.

A Corte local não se manifestou quanto aos arts. 2º, § 2º, e 6, § 1º, da LINDB 927 do CC/2002 e 926 do CPC/2015 sob o enfoque pretendido pelas recorrentes. Dessa forma, sem terem sido objeto de debate na decisão recorrida e ante a falta de aclaratórios no ponto, as matérias contidas em tais dispositivos carecem de prequestionamento e sofrem, por conseguinte, o empecilho das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

A Justiça local reconheceu que houve o atraso na entrega das obras, sob os seguintes fundamentos (e-STJ fls. 336/337):

A controvérsia consiste em analisar se houve atraso injustificado na entrega da unidade habitacional passível de indenização por danos morais e lucros cessantes.

No contrato de financiamento, formalizado em 28/03/2013 (id. 166295414 - Págs. 36-59), constou que o prazo para o término da construção seria de 12

meses, ou seja, o termo final para a entrega das chaves seria em 28/03/2014, enquanto na proposta de compra consta que o imóvel seria entregue em 31/05/2014 (id. 166295414 - Pág. 26).

Desta maneira, diante da existência de dois prazos distintos para a conclusão da unidade habitacional, cabe a interpretação mais vantajosa ao consumidor, conforme o artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor, como bem observado pela magistrada sentenciante.

Ademais, os apelantes pugnam pela aplicação do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, haja vista ter sido reconhecida a sua legitimidade pelo Superior Tribunal de Justiça.

Ressalta-se que não há qualquer abusividade na estipulação da chamada "cláusula de tolerância" em contratos desta natureza, se mostrando inclusive razoável sua fixação, tendo em vista a complexidade do objeto contratual, qual seja a construção civil, conforme entendimento já pacificado.

[...]

Ocorre que, *in casu*, os apelantes em nenhum momento comprovaram a existência de tal cláusula, de modo que não se desincumbiram do seu ônus probatório quanto a quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores apelados, nos termos do art. 373, II do CPC.

Assim, é de se reconhecer o atraso na entrega do imóvel, porquanto o contrato de financiamento firmado em 28/03/2013 previa o prazo para o término da construção para março de 2014, conforme previsão em contrato, no entanto, as chaves somente foram entregues em 26/09/2014.

Logo, considerando o tempo de atraso na entrega do imóvel, bem como observada a ausência de excludentes da responsabilidade civil, resta caracterizado o dever de indenizar.

Ultrapassar as conclusões do acórdão impugnado, para descaracterizar o atraso na entrega do empreendimento e, por consequência, excluir o dever da parte recorrente de indenizar os recorridos, demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

E não tendo as recorrentes rechaçado os fundamentos relativos à interpretação mais favorável aos consumidores sobre o prazo de entrega das chaves, com base no art. 47 do CDC e no referente à falta de comprovação da previsão contratual de incidência da cláusula de tolerância, aplicável a Súmula n. 283/STF.

Conforme entendimento pacífico do STJ, a modificação do valor da indenização por danos morais é admitida, em recurso especial, apenas quando excessivo ou irrisório o montante fixado, violando os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade (AgRg no AREsp n. 703.970/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/8/2016, DJe 25/8/2016, e AgInt no AREsp n. 827.337/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/8/2016, DJe 23/8/2016).

A quantia estabelecida pelas instâncias de origem – R\$ 8.000,00 (oito mil reais) – não enseja a intervenção do STJ (e-STJ fl. 338).

O conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige, além da indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, a demonstração do dissídio, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015, ônus dos quais as recorrentes não se desincumbiram.

Diante do exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Publique-se e intimem-se.

É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO. DECISÃO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA. APELAÇÃO. EFEITOS. RECEBIMENTO. HARMONIA DE ENTENDIMENTO. SÚMULA 83 DO STJ. APLICAÇÃO. FALTA DE IMPUGNAÇÃO AO ÚNICO FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. ARTIGOS 932, III, e 1.021, § 1º, DO CPC DE 2015. SÚMULA 182 DO STJ.

[...]

2. Nos termos do art. 932, inciso III, e 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, não se conhece de agravo cujas razões não impugnam especificamente o único fundamento da decisão agravada. Aplicação, por analogia, do enunciado 182 da Súmula do STJ.

3. Em atenção ao princípio da dialeticidade, cumpre à parte recorrente o ônus de evidenciar, nas razões do agravo do recurso, o desacerto da decisão recorrida.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.152.930/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 2/10/2018, DJe 16/10/2018.)

O entendimento da Corte local, referente à existência de inadimplemento contratual da parte agravante, foi mantido com base nas Súmulas n. 282, 283, 284 e 356 do STF e 7 do STJ.

A respeito das Súmulas n. 282, 283 e 356 do STF, a parte agravante não se manifestou, o que atrai a Súmula n. 182/STJ.

Ademais, a parte não indicou os dispositivos legais supostamente ofendidos, ou que tiveram sua aplicação negada sobre o pedido de exclusão dos danos morais (e-

STJ fls. 403/409).

Inafastável, desse modo, a Súmula n. 284/STF.

Acrescente-se que não foi rechaçado o fundamento da inaptidão da divergência interpretativa no ponto, por ausência de cotejo analítico e de indicação das normas objeto de interpretação divergente, o que atrai, mais uma vez, a Súmula n. 182/STJ.

De todo modo, impõe-se ressaltar que "a incidência do Enunciado 284/STF em relação à matéria de fundo prejudica a análise do dissídio jurisprudencial sobre o mesmo tema, tendo em vista a impossibilidade de modificar a conclusão do acórdão recorrido, ainda que acolhida a interpretação do julgado confrontado favorável à pretensão recursal" (AgInt no REsp n. 1.773.833/ES, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021).

Quanto à revisão do valor do mencionado encargo, é inafastável a Súmula n. 7/STJ.

No caso, a indenização por danos morais decorrentes do atraso na entrega de imóvel, estabelecida em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), não se mostra excessiva.

Assim, não prosperam as alegações deduzidas, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, CONHEÇO PARCIALMENTE do agravo interno e, na parte conhecida, NEGO-LHE PROVIMENTO.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.132.460 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0103164-0

Número de Origem:

00184136720148110041

Sessão Virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024

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

RECORRENTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CUIABA I - SPE
LTDA

RECORRENTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CUIABA V -
SPE LTDA

RECORRENTE : IMOBILIARIA RODOBENS LTDA

ADVOGADOS : JEFERSON ALEX SALVIATO - SP236655

JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - MT018002A

RECORRIDO : VERA SONIA FARIA DE JESUS BARROS

RECORRIDO : NEIRISVALDO BARROS

ADVOGADO : FERNANDA DE PAULA GIACOMINI SOUZA - MT017627

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CUIABA I - SPE
LTDA

AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - CUIABA V - SPE
LTDA

AGRAVANTE : IMOBILIARIA RODOBENS LTDA

ADVOGADOS : JEFERSON ALEX SALVIATO - SP236655

JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - MT018002A

AGRAVADO : VERA SONIA FARIA DE JESUS BARROS

AGRAVADO : NEIRISVALDO BARROS

ADVOGADO : FERNANDA DE PAULA GIACOMINI SOUZA - MT017627

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

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, 02 de setembro de 2024