



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2831375 - SP (2024/0465482-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**
ADVOGADA : **GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231**
AGRAVANTE : **MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA**
ADVOGADO : **FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112**
AGRAVADO : **DANIELA TIEZZI COTINI GUGLIELMI**
AGRAVADO : **MARCOS YABUNO GUGLIELMI**
ADVOGADO : **PEDRO PAULO DE AZEVEDO SODRÉ FILHO - SP278989**

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE URBANO NÃO EDIFICADO). AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. OCORRÊNCIA DE MOTIVO DE FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DANO MORAL. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.

2. A revisão da conclusão do julgado, que não reconheceu a ocorrência de motivo de força maior para o atraso na entrega da unidade, exige o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de abril de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2831375 - SP (2024/0465482-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**
ADVOGADA : **GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231**
AGRAVANTE : **MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA**
ADVOGADO : **FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112**
AGRAVADO : **DANIELA TIEZZI COTINI GUGLIELMI**
AGRAVADO : **MARCOS YABUNO GUGLIELMI**
ADVOGADO : **PEDRO PAULO DE AZEVEDO SODRÉ FILHO - SP278989**

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE URBANO NÃO EDIFICADO). AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. OCORRÊNCIA DE MOTIVO DE FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DANO MORAL. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.

2. A revisão da conclusão do julgado, que não reconheceu a ocorrência de motivo de força maior para o atraso na entrega da unidade, exige o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por AL JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. (AL JUNDIAÍ e outra) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Des. VIVIANI NICOLAU, assim ementado:

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. LOTEAMENTO 'ALPHAVILLE JUNDIAÍ. Ação indenizatória c. c. obrigação de fazer. Sentença de procedência parcial. Inconformismo das rés. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. Não configurada. LEGITIMIDADE PASSIVA. Configurada a legitimidade passiva da corré 'MACERATA', uma vez que ela participou ativamente da cadeia de fornecimento do imóvel. Legitimidade de ambas as rés. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Ocorrência a partir de 28/03/2018 até 22/12/2020. Via de acesso pela Rodovia Anhanguera que não foi entregue. Alegação de atraso da concessionária AUTOBAN para regularização do acesso ao loteamento que encerra 'res inter alios acta' em relação aos adquirentes. Aplicação da Súmula nº 161 deste Tribunal. CLÁUSULA PENAL. Cláusula 11ª, §6º que prevê a obrigação das rés de pagamento de multa de 0,5% sobre o valor pago pelos autores para cada mês de atraso, limitado a 10% sobre o valor do imóvel em razão de inadimplemento parcial. Caracterização com relação a entrega do lote. Multa de 1% sobre o valor do contrato que é afastada. Ausente inadimplemento absoluto. Cumulação que implicaria bis in idem. DANO MORAL. Caracterizado no caso. Arbitramento em R\$10.000,00 para cada autor que se revelou adequada. JUROS DE MORA. Incidência a partir da citação. Sentença reformada. Honorários mantidos. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ, fl. 450)

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 619/625).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais e

morais ajuizada por MARCOS YABUNO GUGLIELMI e DANIELA TIEZZI COTINI GUGLIELMI contra AL JUNDIAÍ e outra, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, AL JUNDIAÍ e outra alegaram, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 393 e 884 do CC, e 43-A da Lei n. 4.591/64, ao sustentar **(1)** a ocorrência de motivo de força maior decorrente do atraso na construção do acesso ao loteamento, em razão de entraves indevidos impostos pela empresa CCR - Autoban, que é terceira estranha à lide; e **(2)** que o mero descumprimento contratual não enseja reparação a título de dano moral.

(1) Do motivo de força maior

Sobre o tema, ao julgar o recurso de apelação interposto pelas ora insurgentes, o TJSP assim se pronunciou:

As requeridas afirmam, em seu recurso, que não podem ser responsabilizadas pelo atraso na entrega do imóvel, uma vez que este foi causado por terceiros, em razão de entraves burocráticos impostos pela concessionária AUTOBAN para a conclusão de acesso e entrada ao loteamento.

Contudo, a decisão recorrida não comporta reforma nesse ponto, pois tal alegação é insuficiente para afastar a responsabilidade da requerida pelo atraso constatado.

*A alegação de entrave da concessionária da rodovia para implantação de acesso ao loteamento decorre de fator **intrínseco** à implantação do empreendimento. Assim, os entraves relacionados à implantação do acesso caracterizam caso fortuito interno, tratando-se de risco do negócio, cuja responsabilidade não pode ser transferida ao consumidor.*

*Neste sentido é o entendimento pacífico deste Tribunal, consolidado na **Súmula nº 161**, nos seguintes termos:*

*“Súmula 161 - **Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento, ou, ainda, entraves administrativos.** Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente” (DJE de 1º/02 /2016, p. 6, destaque não original).*

Necessário considerar, ademais, que o fato de as requeridas terem realizado acesso alternativo aos lotes não implica no afastamento do inadimplemento, porquanto as obras definitivas de acesso dos moradores à Rodovia Anhanguera não foram concluídas, o que é confirmado pela apelante às fls. 331.

Assim, fica afastada a alegação das requeridas de irresponsabilidade pelo atraso na entrega do loteamento (e-STJ, fls. 456/457).

Da leitura dos fundamentos acima transcritos, verifica-se que a revisão da conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, no sentido de reconhecer a existência de justa causa para o atraso na entrega do empreendimento, não prescindiria do reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A propósito, veja-se o seguinte precedente:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

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

2. No caso, reconhecer caso fortuito ou força maior, no atraso da entrega do imóvel, exige o reexame de matéria fática, medida inviável em recurso especial.

3. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a aplicação das Súmulas n. 284 do STF e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.882.113/MG, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado aos 22/11/2021, DJe de 26/11/2021 - sem destaque no original)

(2) Do dano moral

Com relação ao tema, a eg. Terceira Turma desta Corte, no julgamento do REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 22/3/2017, firmou as seguintes premissas:

a) o dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (Precedente: REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe 9/11/2016);

b) os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral, conforme se vê dos seguintes precedentes: REsp 202.564/RJ, Quarta Turma, julgado em 2/8/2001, DJ 1º/10/2001; e REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, j. 25/10/2016, DJe 8/11/2016); e

c) muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp 1.637.627/RJ, Rel. Ministra j. 6/12/2016, DJe 14/12/2016; REsp 1.633.274/SP; j. 8/11/2016, DJe 11/11/2016; AgRg no AREsp 809.935/RS, DJe 11/3/2016; e REsp 1.551.968/SP, Segunda Seção, DJe 6/9/2016.

Ao examinar a controvérsia, no ponto, confira-se o que anotou o Tribunal local:

Para que se possibilite a indenização por dano moral, é necessário que ocorram os pressupostos da responsabilidade civil, ou seja, o dano moral indenizável exige a conjugação de fatores (dano, ilicitude e nexo de causalidade).

Presentes, no caso concreto, esses requisitos, porque o comprador se vê privado do imóvel adquirido há anos, sem a solução das questões relativas ao sistema viário de acesso ao loteamento. A situação ultrapassa o limite do mero aborrecimento decorrente de inadimplemento contratual (e-STJ, fls. 460/461).

Assim, ante a excepcionalidade do caso, tendo em vista o excessivo atraso no prazo de entrega do empreendimento, ao longo de mais de 2 (dois) anos, bem como as consequências de natureza subjetiva que o órgão julgador local entendeu ultrapassar a esfera do mero descumprimento contratual, para se alterar tal entendimento é necessária a reavaliação de fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado nesta via excepcional, nos termos da mencionada Súmula n. 7 desta Corte.

Nesse sentido, respeitadas as bases fáticas de cada caso, confira-se o precedente abaixo:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. SÚMULA 568/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO EXPRESSIVO E PECULIARIDADES PRESENTES. POSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. DANOS MORAIS. VALOR ADEQUADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que em demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal" (AgInt no REsp 1.853.761/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 24/5/2021).

2. "No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial" (AgInt no REsp 1.684.875/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe de 30/10/2017).

3. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. No caso, o montante fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) não se mostra irrisório nem desproporcional aos danos

suportados pela parte autora, considerando o atraso por período expressivo e ocorrência de fatos que impedem a construção de casa no lote objeto de compra e venda.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 2.059.554/AC, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado aos 11/9/2023, DJe de 14/9/2023 - sem destaque no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.831.375 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0465482-2

Número de Origem:
10026914720228260309

Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADA : GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231

AGRAVANTE : MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA

ADVOGADO : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112

AGRAVADO : DANIELA TIEZZI COTINI GUGLIELMI

AGRAVADO : MARCOS YABUNO GUGLIELMI

ADVOGADO : PEDRO PAULO DE AZEVEDO SODRÉ FILHO - SP278989

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de abril de 2025