

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.406.960 - MG (2018/0315249-0)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE : EXCLUSIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**  
**ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359**  
**DANIEL ROMULO GARCIA MENDES E OUTRO(S) -**  
**MG150603**  
**AGRAVADO : CLEBER RODRIGO BRAGA**  
**ADVOGADO : RODRIGO CESAR BENTO - MG149778N**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto por EXCLUSIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, em face de acórdão assim ementado (fl. 586):

ACÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - 1ª APELAÇÃO - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL - CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO NÃO DEMONSTRADA - ENTRAVES BUROCRÁTICOS NA EXPEDIÇÃO DE "HABITE-SE" - RISCO DA ATIVIDADE - MULTA CONTRATUAL Cr) - TERMO FINAL - DATA DA EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES - 2ª APELAÇÃO - PARCIAL FALTA DE INTERESSE RECURSAL - DANOS MORAIS - CONFIGURAÇÃO - QUANTUM INDENIZATÓRIO - PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE.

- Os riscos inerentes ao exercício da atividade da construtora ré não podem ser opostos em face do consumidor para fins de justificar o atraso na entrega do empreendimento imobiliário.

- A multa contratual prevista incide desde o primeiro dia de atraso, após considerado o termino do prazo de carência para a entrega da unidade habitacional, e tem cabimento até a data da efetiva entrega do imóvel.

- Não há interesse recursal da parte ao pretender a limitação dos honorários de sucumbência ao mínimo legal se tal comando já consta do dispositivo da r. sentença.

- O atraso injustificável na entrega do imóvel, frustra expectativa dos adquirentes, que por si só da causa ao pagamento de dano moral.

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados (fls. 634/343).

Nas razões do especial, a ora agravante alega ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil/2015, por omissão do Tribunal de origem, ao não se pronunciar sobre as questões postas em debate nos embargos de declaração.

No mérito, argui afronta aos arts. 396 e 408 do Código Civil; e 12, § 3º, III, e 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor, bem como dissídio jurisprudencial. Afirma que o atraso na entrega do imóvel deu-se por culpa exclusiva de terceiro, sendo descabidas as indenizações de danos material e moral.

Passo a decidir.

O Tribunal de origem, ao julgar a apelação, entendeu pela obrigatoriedade de indenizar, assim se pronunciando (fls. 591/596):

(...) forçoso reconhecer o descumprimento contratual por partes da Ré, que não apresentou qualquer justificativa plausível capaz de afastar a sua responsabilidade pela entrega do empreendimento no prazo acordado.

(...) cabe registrar que o atraso na conclusão e entrega da obra, por tempo superior ao razoável (atraso superior a 14 meses), frustrou as expectativas do Autor em ter a casa própria, fato que por si só enseja o dano moral a ser indenizado.

No que tange aos lucros cessantes, a conclusão acima reproduzida está em perfeita harmonia com a jurisprudência adotada neste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel acarreta a indenização pelos lucros cessantes que, somente pode ser afastada, em caso de comprovação de que o atraso não se deu por culpa da empreendedora. Nessa direção:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ART. 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. A jurisprudência consolidada neste Sodalício é no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda,

consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador e lucros cessantes. Há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1075056/MA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 18/08/2017)

No mais, com razão a recorrente.

A jurisprudência desta Corte entende que não é cabível a condenação em indenização por danos morais na hipótese em que há simples atraso na entrega do imóvel pela incorporadora, pois o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de simples inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana. Orienta, ainda, a jurisprudência que deve haver uma consequência decorrente do descumprimento contratual para caracterização dos danos extrapatrimoniais indenizáveis. Confirmam-se, a propósito, os seguintes precedentes:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSABOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade.

2. A Corte local, para reformar a sentença e julgar procedente o pedido de indenização por danos morais, concluiu que o atraso na entrega do imóvel, de aproximadamente 9 (nove) meses, por si, frustrou a expectativa do casal de ter um lar, causando, consequentemente, transtornos por não ter domicílio próprio. Com efeito, o Tribunal de origem apenas superestimou o desconforto, o aborrecimento e a frustração da autora, sem apontar, concretamente, situação excepcional específica, desvinculada dos normais aborrecimentos do contratante que não recebe o imóvel no prazo

contratual.

3. A orientação adotada na decisão agravada não esbarra no óbice contido no enunciado n. 7 da Súmula do STJ, tendo em vista que foram consideradas, apenas, as premissas fáticas descritas no acórdão recorrido.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1408540/MA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 19.2.2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES.

1. Esta Corte tem firmado o posicionamento 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.

2. Na hipótese dos autos, a construtora recorrida foi condenada ao pagamento de danos materiais e morais, sendo estes últimos fundamentados apenas na demora na entrega do imóvel, os quais não são, portanto, devidos.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 570.086/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 27.10.2015)

Em face do exposto, nos termos do art. 34, XVIII, "c", do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, conheço do agravo e dou parcial provimento ao recurso especial, para afastar da condenação a parcela referente aos danos morais.

Intimem-se.

Brasília (DF), 12 de fevereiro de 2019.

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
Relatora