

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 988.364 - SP (2016/0245247-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **GRAVATAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS-SPE LTDA**
AGRAVANTE : **TRISUL S/A**
ADVOGADO : **MARIA JUSINEIDE CAVALCANTI - SP132685**
AGRAVADO : **GUILHERME GAIANI GIULIANO**
AGRAVADO : **AMANDA COSME FERREIRA**
ADVOGADO : **EDUARDO FRANCISCO QUEIROZ GODINI E OUTRO(S) - SP208214**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. ATRASO SOMADO A OUTRAS CIRCUNSTÂNCIAS. IMPOSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO DA CONCLUSÃO DO ARESTO HOSTILIZADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. REVISÃO DO *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Gravataí Empreendimentos Imobiliários - SPE Ltda. e Trisul S.A. contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo que inadmitiu o recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal.

Consta dos autos ter o Juízo de primeiro grau julgado procedente a ação ajuizada pelos agravados em desfavor das agravantes.

Irresignadas, as agravantes ingressaram com recurso, tendo o Tribunal de origem dado provimento parcial ao apelo, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 298):

PETIÇÃO INICIAL QUE PREENCHE OS REQUISITOS DO ARTIGO 282 DO CPC - PRELIMINAR DE CARÊNCIA DE AÇÃO AFASTADA.

ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - VALIDADE DA CLÁUSULA QUE PRORROGA PRAZO EM 180 DIAS - PRAZO NÃO CUMPRIDO - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL ENTRE PRAZO FINAL E HABITE-SE.

RESSARCIMENTO DO DANO MATERIAL - LUCROS CESSANTES - PREJUÍZOS DECORRENTES DA IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM - ALUGUEL ARBITRADO EM 0,8% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL.

VALOR NÃO CONTROVERTIDO PELA CONSTRUTORA, CONSIDERADA A PRORROGAÇÃO, JANEIRO DE 2012, ATÉ A OBTENÇÃO DO HABITE-SE, EM 26 DE MARÇO DE 2012, AFASTADA A MORA DA CONSTRUTORA A PARTIR DE ENTÃO.

DANO MORAL. CASAL QUE MOROU EM IMÓVEL CEDIDO POR AMIGO APÓS O CASAMENTO. CARÁTER PEDAGÓGICO E PUNITIVO QUE DEVE SER LEVADO EM CONSIDERAÇÃO. INDENIZAÇÃO ARBITRADA PRUDENTEMENTE EM R\$ 15.000,00.

SENTENÇA PROCEDENTE. DADO PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal, aduziram as agravantes violação dos arts. 944 e 945 do Código Civil, ao argumento de que o mero descumprimento da obrigação contratual não enseja danos morais. Alegaram, ainda, a exorbitância do valor fixado em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Juízo negativo de admissibilidade.

Contraminuta juntada às fls. 424-428 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

Com efeito, a jurisprudência recente das Turmas integrantes da Segunda Seção deste Tribunal assevera que "o atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador" (REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017).

Na mesma linha de cognição:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NÃO GERA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS.

1. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.

2. Nos termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais

indenizáveis (REsp 1642314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 737.158/RJ, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/08/2017, DJe 22/08/2017)

Contudo, na situação dos autos, ficou demonstrada a excepcionalidade capaz de ensejar a condenação ao pagamento dos danos morais, pois, além de entregar o imóvel posteriormente à data limite do contrato, os proprietários estavam com o matrimônio marcado e contavam com o imóvel para iniciar sua vida de casado.

Portanto, para infirmar as conclusões das instâncias ordinárias, seria imprescindível o revolvimento das provas carreadas aos autos, medida inadmissível nesta instância extraordinária, sob pena de incidir a Súmula 7/STJ.

Outrossim, diante da injustificada mora contratual e do reconhecido dever de reparação civil, passa-se à análise do *quantum* indenizatório.

Nota-se, por oportuno, que o valor arbitrado observou os critérios de proporcionalidade e de razoabilidade, além de estar compatível com as circunstâncias narradas no acórdão, visto que o montante fixado em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) não se revela exorbitante, e sua eventual redução, demandaria, por consequência, a reanálise de provas, o que é vedado em recurso especial em face do óbice da Súmula n. 7/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Publique-se.

Brasília, 04 de fevereiro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator