

RECURSO ESPECIAL Nº 1.771.852 - SE (2018/0260931-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : **ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADOS : **ANDREA SOBRAL VILANOVA DE CARVALHO - SE002484**
FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201
ADVOGADA : **JANINNE MACIEL OLIVEIRA DE CARVALHO - PE023078**
RECORRIDO : **LEONARDO DE FARIA SANTANA ALVES**
RECORRIDO : **PATRÍCIA GONÇALVES PINHEIRO**
ADVOGADOS : **VITOR DA COSTA E SILVA FONSECA - SE005173**
LEONARDO DE FARIA SANTANA ALVES - SE006777

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS EM RAZÃO DE ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. AUSÊNCIA DE ESPECIFICAÇÃO DE ELEMENTOS QUE DEMONSTREM A OCORRÊNCIA DE EFETIVO DANO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE CONFIGURAÇÃO DA OFENSA MORAL. INDENIZAÇÃO AFASTADA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, no qual se insurge contra acórdão do Tribunal de Justiça de Sergipe assim ementado (e-STJ, fls. 418-420):

APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LOTEAMENTE ALPHAVILLE. ATRASO CONFIGURADO. INOCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. ENTRAVES BUROCRÁTICOS QUE NÃO CONFIGURAM CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. ATRASO QUE CARACTERIZA INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DEVER DE RESTITUIR INTEGRALMENTE OS VALORES PAGOS, SEM POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE QUALQUER PERCENTUAL. TAXAS CONDOMINIAIS. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS SÚMULA 12 DO TJ/SE. VALOR DA INDENIZAÇÃO QUE ATENDE AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. PRECEDENTES DESTA CORTE DE JUSTIÇA. MANUTENÇÃO DO INPC COMO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. ART. 85, § 11 DO CPC. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO [...].

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 637-642).

No recurso especial, a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil.

Esclarece que se opõe ao acórdão que estabeleceu indenização por danos morais – R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) – em favor dos promitentes compradores em razão de atraso na entrega de imóvel. Frisa que não era cabível a imposição de tal condenação, pois, inclusive de acordo com a jurisprudência do STJ, não há ofensa a direito de personalidade quando o atraso na entrega do empreendimento, em relação ao prazo de tolerância, é de poucos meses e não há demonstração de efetiva ofensa de ordem moral, situações que se enquadram perfeitamente ao caso em tela. Pontua que houve mero descumprimento contratual, o que é incapaz de gerar danos morais (e-STJ, fls. 512-528).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 579-585).

Juízo positivo de admissibilidade (e-STJ, fls. 589-599).

Brevemente relatado, decido.

In casu, os recorridos entabularam com a agravante a promessa de compra e venda de unidade imobiliária em 29/9/2012, a qual deveria ser entregue em março de 2015, já incluído neste cômputo o período de tolerância. Entretanto, consoante se extrai do acórdão, o bem foi disponibilizado aos adquirentes em 14/7/2015, ou seja, aproximadamente 4 (quatro) meses após.

A estipulação da condenação ao pagamento de danos morais realmente merece ser afastada. Consoante se observa do *decisum*, sua imposição decorreu unicamente do transcurso do prazo previsto para entrega do bem à parte adquirente, após o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Inexiste, na conclusão *a quo*, especificação alguma de fatos ou eventos que demonstrem efetiva configuração de ofensa a direito da personalidade dos promitentes compradores da unidade imobiliária. Esse quadro revela a ocorrência de mero inadimplemento contratual, incapaz de ensejar referidos danos, conforme a moderna jurisprudência desta Corte Superior.

A justificar essa argumentação, veja-se trecho elucidativo do acórdão (e-STJ, fl. 425):

Com relação ao dano moral, há Súmula deste Tribunal regulando o atraso na entrega de imóveis, no seguinte sentido:

Súmula 12 - "É devido o dano moral quando houver atraso na entrega de imóvel superior ao prazo de tolerância previsto no contrato, salvo prova de caso fortuito e força maior, ainda que haja cláusulas contratuais prevendo multa moratória, devendo a casuística ser verificada na sua quantificação; quando os lucros cessantes devem ser comprovados em cada caso".

Assim, consoante o entendimento desta Corte de Justiça, cabível o pagamento de indenização por dano moral, considerando que o empreendimento foi entregue quatro meses após o prazo de tolerância.

Nesse diapasão, a fixação de danos morais decorreu de mero inadimplemento contratual. A jurisprudência do STJ, portanto, encampa a presente pretensão recursal:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. RECURSO PROVIDO.

1. É entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça "que o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis" (REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe de 22/3/2017).

2. Tendo em vista que, no presente caso, a fundamentação do dano moral teve como justificativa somente a frustração da expectativa da parte autora, que se privou do uso do imóvel pelo tempo de aproximadamente oito meses de atraso na entrega, sem tecer fundamentação adicional a justificar a angústia ou abalo psicológico de modo a configurar dano moral, é mister o provimento do recurso no ponto. Precedentes.

3. Agravo interno a que se dá provimento, para reconsiderar a decisão

agravada, dando parcial provimento ao recurso especial para excluir o dano moral.

(AgInt no REsp 1715252/RO, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES, DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2018, DJe 15/06/2018)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRÉ-QUESTIONAMENTO FICTO. OMISSÃO. AUSÊNCIA. DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez

constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

2. 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, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial.

3. Agravo interno no recurso especial desprovido.

(AgInt no REsp 1719311/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA,

julgado em 22/05/2018, DJe 28/05/2018)

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para afastar a condenação por danos morais.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, fixo os honorários em favor do advogado da parte ora recorrida em 10% sobre o valor da condenação.

Publique-se.

Brasília (DF), 06 de fevereiro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator