RECURSO ESPECIAL Nº 1.786.060 - RO (2018/0329665-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	RODRIGO BORGES SOARES - RO004712
RECORRIDO	:	BRUNO ARTHUR BRAVIN DA SILVA
ADVOGADO	:	JESUS CLEZER CUNHA LOBATO - RO002863

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 268):

> Apelação cível. Imóvel. Compra e venda. Atraso na entrega. Lucros cessantes. Danos morais. Verbas devidas.
> Nos termos da jurisprudência do STJ, a inexecução do contrato de compra e venda de imóvel, consubstanciada na ausência de entrega na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel, estando em mora a construtora desde a data em que deveria ter entregado o bem.

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados.

Nas razões do especial, a parte recorrente alegou violação dos artigos 373 do Código de Processo Civil/2015; 402 e 944 do Código Civil; e 48, § 2º, da Lei n. 4.591/64, assim como divergência jurisprudencial.

Sustenta, no recurso especial, que deveria ser afastado o pagamento dos lucros cessantes no caso dos autos, os quais não se presumem. Afirma ser indevida a indenização por dano moral fixada em R$ 8.000,00 (oito mil reais) em razão de mero descumprimento contratual.

Decisão positiva de admissibilidade proferida à fl. 480, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Com efeito, quanto à reparação material, a título de lucros cessantes, a jurisprudência mais recente desta Corte entende que os prejuízos decorrentes do atraso na entrega do imóvel são presumidos, de modo que dispensam comprovação. Nessa direção, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

CIVIL E PROCESSO CIVIL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. LUCROS CESSANTES. PROMITENTE COMPRADOR. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. ADMISSIBILIDADE. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O provimento do especial, para reconhecer a ocorrência de caso fortuito, requer nova incursão fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial por força da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

(...)

4. Agravo interno não provido.

(AgInt. no AREsp. 887.148/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 16.8.2016).

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt. no AREsp. 301.607/RJ, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 15.9.2016.)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel. Somente haverá isenção da obrigação de indenizar do promitente vendedor caso configure uma das hipóteses de excludente de responsabilidade, o que não ocorreu na espécie.

2. No tocante à multa estipulada em sentença, constata-se carência de interesse recursal a parte ora recorrente, porquanto este pleito não

> foi sequer apreciado no recurso especial, em virtude da incidência da Súmula 284 do STF.
> 3. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal. Aplicação da Súmula n. 282 do STF.
> 4. Agravo regimental desprovido.
> (AgRg. no REsp. 1.523.955/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 11.12.2015.)

No presente caso, o acórdão não apontou maiores consequências com o descumprimento contratual além da frustração com o atraso na entrega do imóvel, deixando registrado que (fl. 273):

> Com efeito, o descumprimento contratual, por si só, não tem o condão de ensejar o dever de indenizar,contudo,no caso dos autos, não se verifica qualquer motivo plausível para o atraso na entrega do imóvel. Além disso, não se trata de um simples atraso, mas de 20 meses de expectativa pela aquisição do imóvel novo.
> Assim, não há dúvida de que os desgastes emocionais sofridos ultrapassaram aqueles dissabores decorrentes de um mero inadimplemento contratual, devendo a ré, ora apelante, ser responsabilizada pelos danos morais causados ao comprador do imóvel.

De outro lado, a jurisprudência deste Superior Tribunal 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/construtora, 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.

Confiram-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, dou parcial provimento ao recurso especial, apenas para afastar a condenação da recorrente ao pagamento de indenização por danos morais. Mantidos os honorários advocatícios fixados na origem.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora