**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.408.309 - SP (2018/0317485-7)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| AGRAVANTE | : | VENTURELLI - ARQUITETURA CONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS LTDA - ME |
| ADVOGADOS | : | CIBELLE CATHERINE MARINHO DOS SANTOS SOTELO - SP211464<br>TATIANA SIMIDAMORE FERREIRA DE SOUZA - SP207746 |
| AGRAVANTE | : | MARLON MODA |
| ADVOGADOS | : | FABRÍCIO PELOIA DEL´ALAMO - SP195199<br>CLÁUDIA RENATA SLEIMAN RAAD CAMARGO - SP167174<br>LETÍCIA IGNÁCIO RAMOS - SP386382 |
| AGRAVADO | : | OS MESMOS |

**DECISÃO**

Trata-se de agravo interposto por VENTURELLI ARQUITETURA CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS LTDA. contra decisão que negou seguimento a recurso especial, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, em face de acórdão assim ementado (fl. 531, e-STJ):

> NULIDADE - Cerceamento de defesa - Não caracterização - Julgamento antecipado da lide - Possibilidade do juiz dispensar a produção de outras provas - Aplicação do artigo 355, inciso I do novo CPC – PRELIMINAR REJEITADA.
>
> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega ao comprador, não observado - Prazo de tolerância - Ausente irresignação do autor quanto à sua adoção - Manutenção - Prazo de entrega, de qualquer forma, excedido - Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito – Condições apontadas a revelar falta de regular previsão – Mora caracterizada - Falta da ré, inclusive, confessa - Conversão da obrigação de fazer em indenizatória por perdas e danos - Possibilidade - Ressarcimento de despesas decorrentes da locação de outro imóvel - Afastamento - Ausente nexo causal - Obrigação da ré, contudo, de indenizar o comprador por perdas e danos pelo período da mora na entrega da unidade, pela simples indisponibilidade do bem, que independe da destinação de seu uso, a partir do término do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves - Fixação em

> valor mensal correspondente a 0,5% sobre o valor do contrato, limitada ao montante pleiteado pelo autor, atualizado pela Tabela Prática deste Tribunal e incidentes juros de mora de 1% ao mês desde a citação - Despesas com taxas condominiais anteriores à efetiva conclusão das obras - Período em que a posse é exercida pela empreendedora - Inexigibilidade da cobrança – Multa pelo atraso na entrega das áreas comuns e divergência de materiais empregados - Não cabimento – Ausente comprovação - Indenização por danos morais – Cabimento - Fixação que comporta redução para R$ 20.000,00 (vinte mil reais) - Sentença em parte, reformada – RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 605/608, e-STJ).

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil.

Afirma, inicialmente, que o acórdão recorrido incorreu no vício *ultra petita.*

Argumenta, também, que é de responsabilidade do adquirente do imóvel o pagamento das despesas condominiais, mesmo que não tenha sido expedido o "habite-se".

Requer, por fim, o afastamento da indenização por danos morais.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 668/684, e-STJ.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 686/687, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula n° 568, desta Corte, dispõe que "relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

De acordo com o princípio da congruência, também conhecido como da adstrição, positivados nos arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil, o juiz deve decidir a lide dentro dos limites objetivados pelas partes, sendo-lhe vedado "proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado".

No caso dos autos, o Tribunal de origem condenou a recorrente ao

pagamento de indenização por danos materiais no valor mensal de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato, no período correspondente a 18 de agosto de 2009 a 15 de outubro de 2013, limitando, expressamente, essa quantia ao que foi postulado pelo autor: R$ 13.265, 91 (treze mil, duzentos e sessenta e cinco reais e noventa e um centavos).

Cito, a seguir, excerto do acórdão (fls. 534/535, e-STJ):

> Portanto, caracterizada a mora da ré, sofreu o autor perdas decorrentes pela simples indisponibilidade da unidade, que independem da destinação do imóvel, se para locação ou para residência própria e da família, e por período certo e determinado, perdas que podem ser contabilizadas, de efetivos danos materiais, sendo possível se estabelecer uma indenização de forma equitativa e razoável para evitar o enriquecimento sem causa de ambas as partes e restabelecendo o equilíbrio negocial, sendo que a fixação em valores mensais correspondentes a 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato, calculados entre 18 de agosto de 2009 a 15 de outubro de 2013, limitada a R$ 13.265,91 (treze mil e duzentos e sessenta e cinco reais e noventa e um centavos), diante pedido expresso do autor em referido montante a título de danos materiais, devidamente atualizados pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal, incidindo juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, é o que se reputa mais razoável ao caso concreto, amplamente adotada pela jurisprudência, por consistir em base objetiva de cálculo, sendo também menos onerosa à vendedora.

Tendo o Tribunal limitado a indenização à quantia pedida pelo autor na inicial, não há que se falar na ocorrência do vício *ultra petita.*

A análise do dissídio jurisprudencial em relação à responsabilidade pelo pagamento da taxa condominial ficou prejudicada, uma vez que o recorrente não apontou os dispositivos legais alegadamente violados pelo acórdão recorrido.

Com efeito, nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, na interposição do recurso especial com base na alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, é preciso particularizar o dispositivo de lei federal violado para a análise da divergência jurisprudencial entre os acórdãos recorrido e paradigma. A falta deste pressuposto enseja deficiência na fundamentação e inviabiliza o conhecimento do recurso especial, em razão da incidência, por analogia, da Súmula 284

do STF.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AVALIAÇÃO PSICOLÓGICA. NECESSIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. DISPOSITIVO DE LEI. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF.
>
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
>
> 2. A orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que não se pode inovar em apelação, sendo proibido às partes alterar a causa de pedir ou o pedido, bem como a matéria de defesa.
>
> 3. A presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor em razão da ocorrência da revelia ou da falta de impugnação é relativa. Para que o pedido seja julgado procedente, o juiz deve analisar as alegações do autor e as provas produzidas. Precedente.
>
> 4. O recurso especial fundamentado no dissídio jurisprudencial exige, em qualquer caso, que tenham os acórdãos - recorrido e paradigma – examinado o tema sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal. Se a divergência não é notória, e nas razões de recurso especial não há a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração da divergência de interpretação à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, a inviabilizar o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes.
>
> 5. Agravo interno não provido.
>
> (AgInt no AREsp 1236675/GO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 14/12/2018)

Por fim, quanto à indenização por danos morais, assim se manifestou o Tribunal de origem (fl. 536, e-STJ):

> Com relação à indenização por danos morais, também passei a adotar a posição da Turma Julgadora desta Colenda Câmara, de ser devida em razão da grande frustração de uma expectativa criada por ser um investimento de alta monta e que exige dos consumidores grandes sacrifícios e reestruturação de tudo que foi planejado com a aquisição de um imóvel, não se tratando de mero aborrecimento.
> A indenização, contudo, deve ser fixada tendo em vista o grau de culpa e a situação financeira de ambas as partes.
> O Direito não estabelece um critério único e objetivo para a fixação do quantum do dano moral. Cabe, assim, ao prudente arbítrio do Juiz a fixação do respectivo valor, o qual, a toda evidência, deve ser moderado e, normalmente, leva em consideração a posição social do ofensor e do ofendido, a intensidade do ânimo de ofender, a gravidade e a repercussão da ofensa.
> À vista dos elementos contidos nos autos e como acima justificados, a indenização fixada pelo d. juízo "a quo" mostrou-se além do limite ponderado, cumprindo, por consequência, em adequação, a redução para o valor correspondente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais), seguindo posição dos julgados desta própria Câmara, por se apresentar mais adequada para cumprir a finalidade supracitada.

Conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 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.

Nesse sentido:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS CUMULADA COM COBRANÇA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE. DISSONÂNCIA ENTRE O

> ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.
> 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. O dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores.
> 3. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.
> (AgInt no AREsp 947.202/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/3/2018, DJe 15/3/2018)
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES CONFIGURADOS. SÚMULA 83 DO STJ. DANO MORAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.
> 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. O simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico. Precedentes.
> 3. Agravo interno a que se dá parcial provimento.
> (AgInt no AREsp 1020223/AM, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/11/2017, DJe 23/11/2017)

No caso dos autos, entretanto, houve atraso expressivo na entrega do imóvel, já que, conforme registrou o acórdão recorrido, o imóvel deveria ter sido entregue em agosto de 2009, tendo sido as chaves entregues, de forma precária, apenas em outubro de 2013, sendo cabível, portanto, a indenização por danos morais, fixada na espécie em R$ 20.000,00 (vinte mil reais).

A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO DE 3 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ.
> 1. Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário - como no caso dos autos, 3 (três anos) - pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação. Precedente: AgInt no AREsp 1.049.708/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 26/5/2017. Súmula 83 do STJ.
> 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no REsp 1679556/SE, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/4/2018, DJe 18/4/2018)

Em face do exposto, não havendo o que reformar, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora