RECURSO ESPECIAL Nº 1.694.111 - RJ (2017/0211377-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	RUBI SPE 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE	:	RUBI ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	PRISCILA ESTEVES FERREIRA SOARES CRUZ E OUTRO(S) - RJ169257
		FRANCINE DE OLIVEIRA GRACIANO - RJ159660
RECORRIDO	:	MARCO ANTONIO OLIVEIRA DA SILVA
ADVOGADOS	:	MARCUS ARTUR SOARES DE SOUZA - RJ079802
		MARILANA OLIVEIRA DA SILVA - RJ158771

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. **RECURSO ESPECIAL MANEJADO NA VIGÊNCIA DO NCPC.** AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. RECOMPOSIÇÃO DA MOEDA. PRECEDENTES. VALOR INDENIZATÓRIO. REDUÇÃO. DESNECESSIDADE. VERBA FIXADA EM OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. REFORMA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.

DECISÃO

MARCO ANTONIO OLIVEIRA DA SILVA (MARCO ANTONIO) ajuizou ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais contra RUBI SPE 5 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e RUBI ENGENHARIA LTDA (RUBI), em virtude de atraso na entrega de unidade habitacional adquirida na planta.

O Juízo sentenciante julgou procedente em parte os pedidos para condenar os réus, solidariamente, (1) ao pagamento de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) a título de reparação moral, devidamente atualizados; (2) ao ressarcimentos dos valores pagos a título de aluguel no período de janeiro de 2013 até abril daquele ano; (3) ao ressarcimento da diferença paga a título de INCC, de janeiro de 2011 a abril de 2012; e, (4) ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

O Tribunal local deu parcial provimento aos recursos dos réus, a fim de retificar o termo inicial para ressarcimento da diferença paga pelo autor a título de INCC, juros e correção, devendo ser contado após o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias até a efetiva entrega do imóvel (abril/2012), nos termos do acórdão a seguir ementado:

> *APELAÇÃO. CONSUMIDOR. APELANTE NÃO COMPROVOU A REGULAR PRESTAÇÃO DE SEUS SERVIÇOS E NEM QUALQUER DAS HIPÓTESES PREVISTAS NO ARTIGO 14, § 3º DO CDC. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA E REPARATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. PRAZO DE TOLERÂNCIA CONTRATUAL (180 DIAS) LEGÍTIMO E TOTALMENTE CONSUMIDO. TERMO INICIAL PARA O REEMBOLSO DAS DESPESAS REALIZADAS COM INCC, JUROS E CORREÇÃO DEVE OCORRER APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. Atraso na entrega do imóvel por, aproximadamente, dez meses após o prazo de prorrogação. Dano moral configurado. Verba compensatória fixada em R$ 15.000,00 que não merece redução. Inteligência do verbete sumular nº 343 do TJRJ. A cláusula de tolerância, que prevê a prorrogação do prazo de entrega por mais 180 dias é razoável e amplamente aceita pela jurisprudência deste Tribunal, e não se mostra abusiva, diante do tamanho do empreendimento, além de ser do prévio conhecimento dos contratantes. Diante da legitimidade da cláusula, verifica-se que legítima a incidência INCC previsto no contrato, a título de atualização monetária, enquanto durar o período regular de obras, incluindo o prazo de atraso de 180 (cento e oitenta) dias contratualmente previsto. Incabível o reembolso antes do término deste período. Precedentes deste Tribunal de Justiça. PROVIMENTO PARCIAL DA APELAÇÃO DOS RÉUS PARA RETIFICAR O TERMO INICIAL PARA RESSARCIMENTO DA DIFERENÇA PAGA PELO AUTOR A TÍTULO DE INCC, JUROS E CORREÇÃO, DEVENDO SER CONTADO APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS ATÉ A EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL (ABRIL/2012)* (e-STJ, fl. 279/280).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 312/318).

Irresignada, RUBI interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, alegando violação dos arts. 1º, da Lei nº 4864/65, 46 da Lei nº 10.931/04, e 884 a 886 do CC/02. Sustentou, em suma, **(1)** que a correção monetária constitui mera reposição do valor real da moeda; e, **(2)** a

desproporcionalidade do *quantum* indenizatório, a ensejar o enriquecimento sem causa da parte autora.

Sem contrarrazões, o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 347 e 349/353).

É o relatório.

DECIDO.

Na parte conhecida, o recurso comporta provimento.

De plano, vale pontuar que o recurso ora em análise foram interpostos na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

> *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

(1) Do índice de correção aplicável (arts. 1º da Lei nº 4864/65 e 46 da Lei nº 10.931/04)

O entendimento do Tribunal de origem está em dissonância com a jurisprudência desta Corte que é firme no sentido de que incide correção monetária no saldo devedor durante a construção do imóvel, mesmo que haja atraso da construtora, uma vez que esta tem por finalidade manter a equivalência econômica entre as prestações.

A propósito:

> *CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04.*
> *1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014.*
> *2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor.*
> *3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco*

às dívidas de valor.
4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo suportado pela outra parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e o enriquecimento sem causa de uma das partes.
5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora.
6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento.
7. Recurso especial provido.
(REsp 1.454.139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 17/6/2014);

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. MORA DA CONSTRUÇÃO. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. DEVIDA. DANOS MORAIS. AFASTADOS.
1. É devida a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor de imóvel comprado na planta durante a mora da construtora, porque apenas recompõe o valor da moeda, sem representar vantagem à parte inadimplente.
2. Não cabe condenação por danos morais se as instâncias de origem não indicam um fato que cause transtornos extraordinários.

> *3. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp 677.950/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe 20/3/2017).

(2) Do pedido de redução da verba reparatória (dano moral)

No que tange ao pleito de redução da verba reparatória, é certo que a lei não fixa valores ou critérios para a quantificação do dano moral, que, entretanto, deve ter assento na regra do art. 944 do CC/02.

Por isso, esta Corte tem se pronunciado reiteradamente no sentido de que o valor de reparação do abalo moral deve ser arbitrado em montante que desestimule o ofensor a repetir a falta, sem constituir, de outro lado, enriquecimento indevido para a vítima.

A Corte de origem, ao manter aludida verba, levou em consideração os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, fixado o montante em R$ 15.000,00 (quinze mil reais), quantia que se mostra razoável, apto a cumprir o caráter pedagógico da medida.

Para modificar o entendimento acima, é necessário rever as premissas fáticas do caso, o que encontra óbice na Súmula nº 7 do STJ.

Nesse sentido, citem-se os precedentes:

> *PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. CULPA CONFIGURADA. DANO MATERIAL COMPROVADO. REDUÇÃO DO* QUANTUM. *MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVAS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *[...]*
> *2. A jurisprudência consolidada no STJ é no sentido de que a revisão de indenização por danos morais somente é possível em sede de recurso especial quando o valor fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo, de modo a afrontar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Ausentes tais hipóteses, incide a Súmula 7 do STJ.*
> *3. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AgInt no AREsp 1016549/ES, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 3/8/2017, DJe 9/8/2017).
>
> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. CULPA. COMPROVAÇÃO. MODIFICAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. REDUÇÃO DO VALOR ARBITRADO A TÍTULO DE DANO MORAL. REEXAME DE PROVA. DESCABIMENTO. SÚMULA*

> *7/STJ. AGRAVO INTERNO DE BREDA RIO TRANSPORTES LTDA. DESPROVIDO.*
> *1. A alteração do entendimento adotado pela Corte de origem no tocante à presença dos requisitos para a condenação da ora recorrente à indenização pleiteada, em razão de ter sido ela a causadora do acidente, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, conforme o óbice previsto no enunciado n. 7 da Súmula deste Tribunal Superior.*
> *2. Em razão das peculiaridades do caso em análise, o valor arbitrado a título de dano moral não se mostra excessivo a justificar a intervenção desta Corte.*
> *3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.*
> *4. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp 979.703/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 27/6/2017, DJe 3/8/2017).

Mantém-se, portanto, a verba reparatória fixada na origem.

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **DOU-LHE PROVIMENTO** para reconhecer a incidência da correção monetária sobre o saldo devedor durante o período de atraso na entrega do imóvel, mantido os ônus sucumbenciais.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito ao possível cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º).

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 02 de abril de 2019.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator