RECURSO ESPECIAL Nº 1.722.837 - SP (2018/0027159-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	CAMARGO CORREA - RODOBENS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO	:	JOSÉ WALTER FERREIRA JUNIOR E OUTRO(S) - SP152165
RECORRIDO	:	WILLIAN CARVALHO MACIEL
RECORRIDO	:	MARIA RAQUEL DELFINO
ADVOGADO	:	MÁRCIO LUIZ VIEIRA E OUTRO(S) - SP257033

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. I**RRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCPC.** AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PARCIAL PROCEDÊNCIA. OFENSA A NORMA CONSTITUCIONAL. VIA ELEITA INADEQUADA. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SUMULA Nº 211 DO STJ. DEVER DE INDENIZAR COMPROVADO. DANO MORAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. MERO DISSABOR. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE, E NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.

DECISÃO

WILLIAN CARVALHO MACIEL e MARIA RAQUEL DELFINO MACIEL (WILLIAN e RAQUEL) ajuizaram ação de indenização por dano moral e material contra CAMARGO CORRÊA – RODOBENS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (CAMARGO CORRÊA), em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção.

O Juízo singular julgou procedente em parte o pedido, a fim de condenar a ré ao pagamento do valor pago a titulo de aluguel, equivalente R$ 10.700,00 (dez mil e setecentos reais), incidindo correção monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, fixando, ao final, a sucumbência recíproca das partes.

O Tribunal *a quo* deu parcial provimento aos recursos das partes, nos termos do acórdão a seguir ementado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DEVOLUÇÃO DE VALORES CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. Atraso na entrega de obra. Validade da cláusula de tolerância de 180 dias

> *para entrega da obra. Obrigação dos compradores de obter o financiamento após a expedição do "habite-se". Atraso configurado. Súm. 164, 160 e 161, TJSP. Perdas e danos. Obrigação de restituição dos valores pagos pelos autores a título de alugueis. Alugueis, porém, que devem compreender somente o período de atraso. Condenação reduzida. Danos morais configurados. Atraso de 6 meses na obtenção de "habite-se" e de 10 meses para entrega do bem, que ultrapassou o mero dissabor. Indenização fixada em R$10.000,00. Multa moratória indevida, pois não prevista no contrato. Súm. 159, TJSP. Sentença parcialmente reformada. Condenação da ré às verbas de sucumbência. Recursos parcialmente providos* (e-STJ, fl. 254).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 327/328).

Ainda irresignada, CAMARGO CORREA apresentou recurso especial, fundado no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, alegando, a par de dissídio jurisprudenical, violação dos arts. 6º, XXXVI, da CF; 2º, § 2º, e 6º, § 1º, da LICC, 422, 427 e 927 do CC/02. Sustentou, em suma, **(1)** que não houve atraso na entrega da obra; **(2)** a necessidade de observância dos princípios da força obrigatória dos contratos, do consensualismo, da autonomia e da boa fé contratual; **(3)** a inexistência de ato ilícito, pois cumpriu com toda sua obrigação pactuada com os recorridos; e, **(4)** que o mero inadimplemento contratual não enseja reparação moral.

Após apresentadas as contrarrazões, o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 331/339 e 341/343, respectivamente).

É o relatório.

DECIDO.

O recurso comporta parcial provimento.

De plano, vale pontuar que o presente recurso especial foi interposto contra decisão publicada 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) <u>Da alegada violação aos arts. 6º, XXXVI, da CF; 2º, § 2º, e 6º, § 1º, da LICC</u>

Destaco, inicialmente, que esta Corte não se presta ao exame de matéria

de índole constitucional, cuja análise é afeta ao Supremo Tribunal Federal.

(2) Da falta de prequestionamento

A matéria contida nos arts. 422 e 427 do CC/02, tidos por ofendidos, da forma em que lançada nas razões do recurso especial, não foi enfrentada pelo Tribunal de origem nem mesmo depois da oposição dos embargos de declaração.

Assim, com base no que dispõe a Súmula n° 211 do STJ, o recurso especial não poderia ter sido analisado neste Tribunal Superior: *Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal* a quo.

Cumpre ainda destacar que caberia à parte, nas razões do seu especial, alegar a violação do art. 1022 do NCPC, a fim de que esta Corte pudesse averiguar a existência de possível omissão no julgado, o que não foi feito.

(3) Do dever de indenizar (dano material/ lucros cessantes/alugueis)

O Tribunal de origem manteve a sentença que reconheceu o prejuízo material de WILLIAN e RAQUEL, que, diante da mora de CAMARGO CORREA em lhe entregar o imóvel no prazo avençado contratualmente, se viram obrigados a contratar aluguel para sua moradia, senão vejamos:

> *Descumprido o prazo de entrega do imóvel, a requerida deve indenizar os autores por perdas e danos, correspondentes aos valores comprovadamente gastos com aluguel, ante a impossibilidade de fruição do bem durante o período de atraso.*
> *Os alugueis devem corresponder ao mês de dezembro de 2011 - tendo em vista que o prazo de entrega se esgotou no primeiro dia daquele mês -, até outubro de 2012 - ante a entrega do imóvel na metade deste mês.*
> *Ao que consta, os autores pagavam aluguel no valor de R$650,00, que passou a ser de R$750,00 a partir de setembro de 2012 (fls. 58/63).*
> *Portanto, a quantia a ser restituída deve ser reduzida para R$7.350,00, de modo a englobar os alugueis pagos somente durante o período de atraso* (e-STJ, fls. 257).

Para revisar tal entendimento, seria necessário o reexame do conjunto fático da causa, o que encontra óbice no enunciado nº 7 desta Corte:

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE OFENSA AOS DISPOSITIVOS LEGAIS INVOCADOS. SÚMULA N. 284/STF. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MATERIAIS DEVIDOS. DECISÃO MANTIDA.

[...].

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

3. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pelos recorrentes, quanto à inadimplência dos agravados, demandaria o revolvimento de fatos e provas, vedado em recurso especial.

*4. "**No caso de atraso na entrega das chaves, é devido o pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador, face a privação na utilização do bem"** (AgInt no AREsp 976.907/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 01/08/2017).*

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.086.182/AM, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 29/8/2017, DJe 5/9/2017, sem destaque no original).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. 2. INEXISTÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. CONCLUSÃO FIRMADA COM BASE NA APRECIAÇÃO FÁTICO-PROBATÓRIA E DE CLAUSULAS CONTRATUAIS. . 3. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA E PRAZO FINAL DA MORA. APLICAÇÃO DO CDC AO CASO. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

*1. **Consoante entendimento desta Corte, o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de lucros cessantes, ante a impossibilidade de fruição do bem durante o tempo da mora.***

2. Afastada a ocorrência de caso fortuito ou força maior e tendo concluído o Tribunal de origem pela mora contratual da promitente vendedora, com base no exame do contexto fático-probatório dos autos, rever tal premissa atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

[...].

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp 1.661.238/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO

BELLIZZE, Terceira Turma, j. 27/6/2017, DJe 2/8/2017, sem destaque no original).

(4) Do dano moral

Com relação ao dano moral pelo atraso na entrega de imóvel adquirido em construção, a eg. Terceira Turma desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 22/3/2017, firmou as seguintes premissas:

a) o dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (Precedente: REsp 1426710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe 09/11/2016);

b) os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral, conforme se vê dos seguintes precedentes: REsp 202.564/RJ , Quarta Turma, julgado em 2/8/2001, DJ 1º/10/2001; e REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, j. 25/10/2016, DJe 8/11/2016); e,

c) muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp 1.637.627/RJ, Rel. Ministra j. 6/12/2016, DJe 14/12/2016; REsp 1.633.274/SP; j. 8/11/2016, DJe 11/11/2016; AgRg no AResp 809.935/RS, DJe 11/03/2016; e, REsp 1.551.968/SP, 2ª Seção, DJe 6/9/2016.

Na hipótese vertente, o Tribunal *a quo* manteve a sentença que condenou a recorrente ao pagamento da reparação por dano moral, ao reconhecimento de que *o descumprimento do contrato ultrapassou o mero dissabor, no caso dos autos, em que os autores ficaram impossibilitados de habitar o imóvel adquirido em razão do atraso* (e-STJ, fl. 257)

Desse modo, inexistindo circunstância específica que seja capaz de provocar graves lesões à personalidade do recorrido, acompanho o recente entendimento firmado na Terceira Turma desta Corte, a fim de afastar a configuração do dano extrapatrimonial na hipótese dos autos, considerando que o dano moral exsurge de agressão à personalidade do ofendido, conforme julgamento do REsp 1.426.710 (Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe 08/11/2016).

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **DOU-LHE PROVIMENTO** tão somente para excluir da condenação a indenização por danos morais, em razão da ausência de seus pressupostas de

configuração.

Determino a repartição dos ônus de sucumbência em proporção idêntica entre as partes.

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