

RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.406 - MT (2019/0029856-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS**
IMOBILIÁRIOS S.A
ADVOGADO : **DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918**
RECORRIDO : **RODRIGO ESTEVES**
ADVOGADO : **PAULO VINICIO PORTO DE AQUINO - MT014250A**

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E MATERIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CORREÇÃO MONETÁRIA SOBRE O SALDO DEVEDOR. NÃO INCIDÊNCIA. MORA POR CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. REFORMA. SUMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ACARRETE ABALO MORAL NA CONSUMIDORA. RECENTE ENTENDIMENTO DA EG. TERCEIRA TURMA DO STJ. DANO MORAL INDEVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

DECISÃO

RODRIGO ESTEVES (RODRIGO) ajuizou ação de indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes contra BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A (CONSTRUTORA) em virtude de atraso na entrega de unidade habitacional adquirida na planta.

Os pedidos foram julgados procedentes em partes, a fim de condenar a ré ao pagamento da quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de danos morais, devidamente atualizada, e com juros de 1% ao mês, a partir da citação, sendo fixada a sucumbência recíproca.

O Tribunal a quo negou provimento ao apelo de BROOKFIELD e deu parcial provimento ao recurso de RODRIGO, para , reconhecendo a ocorrência de dano material, fixar a reparação na quantia de R\$ 13.777,36 (treze mil, setecentos e setenta e sete reais e trinta e cinco centavos), nos termos da ementa a seguir transcrita:

APELAÇÕES - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - PARCIAL PROCEDÊNCIA - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA - COBRANÇA DE JUROS DE MORA E MULTA -

INDEVIDA - RESSARCIMENTO - INDENIZAÇÃO DEVIDA - DANO MORAL - DEVIDO - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA - RECURSO DA EMPRESA REQUERIDA DESPROVIDO - RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO A frustração do negócio pelo não recebimento do imóvel no tempo e modo convencionados, aliada aos esforços aplicados com esse objetivo e não alcançados por quebra de deveres da construtora, configura ato ilícito e autoriza a indenização por danos materiais e morais.

Se o inadimplemento é da parte vendedora, que não entregou o imóvel no prazo pactuado, não se pode imputar ao comprador a cobrança de juros de mora e multa sobre o saldo devedor.

O atraso injustificado na entrega do imóvel, ultrapassa o mero aborrecimento ou transtorno diário, sobretudo por se tratar de angústia à expectativa de residir em casa própria.

O valor da indenização por danos morais não deve implicar em enriquecimento ilícito, tampouco ser irrisório, a ponto de afastar o caráter pedagógico inerente à medida (e-STJ, fls. 285/286).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 312/319).

Irresignada, a CONSTRUTORA interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, alegando, a par de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 1º, 2º, § 4º da Lei nº 10.192/01; 421, 482 e 884 do CC/02.

Sustentou, em suma, (1) a legalidade da incidência de correção monetária sobre o saldo devedor de imóvel adquirido na planta, durante a mora da construtora; e, (2) o mero inadimplemento contratual não enseja o pagamento de indenização por dano moral.

Após apresentadas as contrarrazões, o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 357/379).

É o relatório.

DECIDO.

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado 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 dano material

A CONSTRUTORA alegou que o acórdão recorrido, ao determinar a restituição de R\$ 13.777,35 (treze mil, setecentos e setenta e sete reais e trinta e cinco centavos), referentes à correção do saldo devedor que o autor embargado arcou para quitação da unidade, afrontou o disposto no art. 2º e § 4º, da Lei n. 10.192/01, que admite a estipulação de correção monetária ou de reajuste por índices de preços gerais ou setoriais, nos contratos de prazo superior a uma ano, bem assim garantiu aos contratos com prazo de duração superior a três anos.

Com relação ao tema, a Corte de origem, no julgamento do recurso aclaratório, destacou o seguinte:

De acordo com o v. entendeu-se pela condenação da embargante em dano material, porquanto verificado que o inadimplemento da construtora, que entregou o imóvel ao autor embargado somente em 08.05.2014, quando o prazo de entrega, com o período de tolerância, operou-se em 30.10.2013. De relevo anotar, que o autor embargado encontrava-se com seu financiamento aprovado desde março de 2013, contudo a hipoteca registrada no imóvel em favor do Banco Bradesco somente foi baixada em 3.4.2014.

Ou seja, do contexto, concluiu-se que o inadimplemento por parte da construtora, não autoriza a cobrança ao comprador de juros de mora e multa sobre o saldo devedor, como consignado:

"... embora o empreendimento tenha recebido o habite-se, em 31.10.2013, certo é que o imóvel foi entregue ao autor somente em 08.05.2014, por culpa da própria construtora, em razão da hipoteca registrada no imóvel em favor do Banco Bradesco que somente foi baixada em 03.04.2014.

Dentro desse contexto, o comprador do imóvel se viu impedido de realizar o seu financiamento que, aliás, como comprovado, se encontrava aprovado desde março de 2013 (fls. 80).

Ou seja, a entrega do imóvel deveria se dar no máximo em outubro de 2013, já incluída a prorrogação expressamente pactuada, contudo, somente em 8.5.2014 é que o comprador recebeu o imóvel. Logo, houve atraso e, por consequência, ato ilícito passível de reparação.

Nessa quadra, se o inadimplemento é da parte vendedora, não se pode imputar ao comprador a cobrança de juros de mora e multa sobre o saldo devedor. Como demonstrado na planilha (fls. 110/111), o saldo devedor em 31.01.2014 era de R\$ 238.797,29 (duzentos e trinta e oito mil, setecentos e noventa e sete reais e vinte e nove centavos). Por sua vez, em maio de 2014, o saldo devedor era de R\$ 252.574,63 (duzentos

e cinquenta e dois mil, quinhentos e setenta e quatro reais e sessenta e três centavos), ou seja, foi cobrado indevidamente do autor comprador, além da correção monetária, juros de mora e multa no valor de R\$ 13.777,35 (treze mil, setecentos e setenta e sete reais e trinta e cinco centavos).

Realça-se que não bastasse a requerida construtora ter dado causa ao inadimplemento contratual, certo é que o autor não usufruiu do imóvel durante o período cobrado.

De rigor, portanto, a indenização por dano material no valor de R\$ 13.777,35 (treze mil, setecentos e setenta e sete reais e trinta e cinco centavos)."

Por sua vez, quanto ao dano moral, o v. acórdão registrou:

"Do mesmo modo, perfeitamente cabível a condenação da requerida ao pagamento dos danos morais. Assim se diz, porque a compra e venda de imóveis, sobre na que toca a casa própria, exige do comprador planejamento, financeiro e cria grandes expectativas com relação à sua entrega.

Ou seja, o descumprimento dos termos contratuais, no caso de atraso injustificado da obra, ultrapassa o mero aborrecimento ou transtorno diário, porque atinge a esfera íntima, sobretudo, por tratar de angústia à expectativa de residir em casa própria. (e-STJ, fls. 316/318).

Como visto das razões acima, a Corte de origem, após sopesar a situação fático-probatória da causa, reconheceu que o atraso na entrega da obra se deu por culpa exclusiva da vendedora, sendo, assim, indevida a cobrança de correção monetária sobre o saldo devedor de imóvel adquirido na planta, durante a mora da CONSTRUTORA.

Nesse contexto, para rever o entendimento acima adotado, se faz necessário o revolvimento dos fatos da causa, bem como das cláusulas do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, o que encontra óbice no enunciado das Súmulas nºs 5 e 7, desta Corte:

A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.

A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

(2) Do dano moral

O 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 da caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp 1637627/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 809935/RS, DJe 11/03/2016; e, REsp 1551968/SP, 2ª Seção, DJe 6/9/2016.

Na hipótese vertente, a fundamentação do dano moral está justificada somente da frustração da expectativa da recorrida pela privação do uso do imóvel, sem tecer nota adicional ao mero atraso que pudesse, para além dos danos materiais, causar grave sofrimento ou angústia a ponto de configurar verdadeiro dano moral.

Veja-se, nesse sentido, excerto do voto condutor da apelação:

[...] perfeitamente cabível a condenação da requerida ao pagamento dos danos morais. Assim se diz, porque a compra e venda de imóveis, sobre no que toca a casa própria, exige do comprador planejamento financeiro e cria grandes expectativas com relação à sua entrega.

Ou seja, o descumprimento dos termos contratuais, no caso de atraso injustificado da obra, ultrapassa o mero aborrecimento ou transtorno diário, porque atinge a esfera íntima, sobretudo, por tratar de angústia à expectativa de residir em casa própria (e-STJ, fl. 289/290)

Desse modo, não existindo circunstância específica que seja capaz de provocar graves lesões à personalidade dos recorridos, deve ser afastada a condenação.

Nessas condições, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial tão somente para afastar a condenação por dano moral, mantida a sucumbência recíproca.

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/DF, 03 de abril de 2019.

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator

