RECURSO ESPECIAL Nº 1.801.537 - SP (2019/0058731-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	CALABRIA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
		ANA PAULA BATISTA POLI - SP155063
RECORRIDO	:	MARCIA CARNEIRO MOREIRA
RECORRIDO	:	JOSE AURIVAN MACEDO MOREIRA
ADVOGADOS	:	VALDETE ALVES DE MELO SINZINGER - SP198326
		GUSTAVO DE MELO SINZINGER - SP320292

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DANO MORAL. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA. DISPOSITIVOS LEGAIS INDICADOS COMO VIOLADOS INSUFICIENTES PARA FUNDAMENTAR TAL PRETENSÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 284 DO STF. *QUANTUM* INDENIZATÓRIO QUE NÃO SE REVELA EXCESSIVO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. RELAÇÃO CONTRATUAL. A CONTAR DA CITAÇÃO. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

DECISÃO

MÁRCIA CARNEIRO MOREIRA e JOSÉ AURIVAN MACEDO MOREIRA (MÁRCIA e JOSÉ) ajuizaram ação indenizatória por danos materiais e morais contra CALÁBRIA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CALÁBRIA), alegando inadimplemento contratual da ré por não entregar imóvel no prazo estabelecido, fevereiro de 2014; o imóvel já está pronto, inclusive com habite-se expedido desde dezembro de 2013; passados mais de 05 meses, o imóvel não foi entregue; ilegalidade da cobrança de comissão de corretagem, pois não lhes foi prestado nenhum serviço; abusiva a cláusula de tolerância; ilegalidade da cobrança de taxa de condomínio antes da entrega do imóvel. Requerem, portanto, ressarcimento por lucros cessantes ante o impedimento do uso do imóvel, destinado à moradia do casal; devolução em dobro da corretagem e demais taxas; reembolso das despesas com aluguel; reembolso dos valores pagos a título de taxa condominial; indenização por dano morais.

O Juízo de Piso julgou parcialmente procedentes os pedidos da exordial

para condenar a requerida a arcar com indenização referente ao aluguel do imóvel, a título de lucros cessantes, em R$ 1.908,72 por mês, de quando o imóvel deixou de ser entregue até a efetiva entrega das chaves; a indenizar os autores pelas despesas de condomínio incidentes sobre o imóvel antes da entrega das chaves, no valor de R$ 657,18 e à reparação dos danos morais no importe de R$ 23.859,00 (e-STJ, fls. 332/335).

Em seguida, CALÁBRIA interpôs apelação, parcialmente provida pelo Tribunal de origem, em acórdão assim ementado:

> *APELAÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INDENIZAÇÕES. Sentença de procedência parcial. Insurgência pela ré. LUCROS CESSANTES. Os prejuízos decorrem do simples impedimento à adquirente usufruir a unidade pelo tempo programado (arts. 389 e 402 CC), independentemente da destinação pretendida ao imóvel, se moradia, locação, pois o fato objetivo é que não retirou do imóvel a fruição pretendida e esperada para o prazo estabelecido para a entrega da unidade. Súmula 162 e IRDR do TJSP. Precedentes do STJ. Indenização devida, adotado o percentual estabelecido em cláusula contratual, livremente pactuada dentro do poder dispositivo das partes, sem que se possa extrair da previsão qualquer abusividade. TERMO FINAL DO ATRASO. Impossibilidade de consideração do "habite-se" como termo final da obrigação, não apenas porque entrega da obra significa entrega física, posse, relação de fato com a coisa, não se confundindo com a providência de natureza meramente administrativa (Súmula 160 TJSP), como pelo fato de que resultaria na inconsistência da própria cláusula penal, que estabeleceu como termo inicial da multa momento posterior ao "habite-se". DESPESAS CONDOMINIAIS. E entendimento assente na jurisprudência a vinculação da cobrança de despesas condominiais à posse da unidade, momento em que o adquirente passa a usufruir os serviços prestados pelo condomínio, mostrando-se abusiva a disposição contratual que estabelece como marco de sua incidência momento diverso, como o "habite-se". Precedentes desta Câmara e do STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. Situação que supera o simples aborrecimento contratual, mas caracteriza verdadeira frustração aos adquirentes pela quebra de expectativa após tempo de espera superior ao previsto, afetando planejamento de longo prazo, o que causa ansiedade, intranqüilidade, sentimentos aptos a gerar abalo emocional. Precedentes desta 9ª Câmara de Direito Privado. Indenização fixada que se revela excessiva frente ao pequeno tempo de atraso, devendo ser reduzida para RS 7.000,00. RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO.* (e-STJ, fl. 393)

Inconformada, CALÁBRIA interpôs recurso especial, com base no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, sustentando, em síntese, dissídio jurisprudencial e violação dos arts. 104, 402, 421, 422 e 944 do CC e 373 do NCPC porque **(1)** não teria ficado demonstrada a ocorrência de lucros cessantes; **(2)** inexistiria dano moral passível de indenização; **(3)** o *quantum* indenizatório seria excessivo; e **(4)** o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre a indenização por danos morais seria a data do seu arbitramento (e-STJ, fls. 403/414).

Houve contrarrazões (e-STJ, fls. 424/439).

O apelo nobre foi admitido pelo Tribunal *a quo* (e-STJ, fls. 440/442).

É o relatório.

DECIDO.

De plano, vale pontuar que o recurso ora em análise foi interposto 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) Dos lucros cessantes

No presente recurso especial, CALÁBRIA defendeu que os autores não teriam logrado êxito em demonstrar a ocorrência de lucros cessantes.

Deve-se ponderar, contudo, que o acórdão hostilizado não discrepa do entendimento consolidado nesta Corte Superior, segundo o qual a privação da fruição do imóvel é a causa dos lucros cessantes de modo que, enquanto o imóvel permanecer indisponível para o exercício desse poder de fruição pelo adquirente, é devida a indenização.

Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

A propósito, confiram-se os precedentes:

> *COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.*
> *1. Para conhecimento do recurso especial é indispensável o*

prequestionamento da matéria de direito federal, que ocorre quando o acórdão recorrido se manifesta inequivocamente acerca da tese, condição que não se verificou na hipótese dos autos. Incidência da vedação prevista nos verbetes sumulares n. 282, 356/STF.

2. A jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que a demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta no dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a vendedora permaneceu em mora, por presunção de prejuízo do promitente comprador. Precedentes. *3. Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt no REsp 1746605/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), Quarta Turma, DJe 27/9/2018 - sem grifos no original)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. ART. 476 DO CÓDIGO CIVIL. CULPA EXCLUSIVA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. SENTENÇA. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Inviável rever a conclusão do tribunal local, que entendeu pela culpa exclusiva da vendedora no tocante ao atraso na entrega do imóvel, em virtude do disposto na Súmula nº 7/STJ.

3. A falta de prequestionamento impede o conhecimento do recurso quanto à matéria inserta no dispositivo apontado no especial. Súmula nº 282/STF.

4. A ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Precedentes*.*

5. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a tutela antecipada pode ser concedida na própria sentença, desde que devidamente fundamentada. Incidência da Súmula nº 83/STJ. 6. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1057249/AM, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 4/9/2018, sem grifos no original)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO

> *RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. [...]. 2. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS INDENIZÁVEIS. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO.*
> *[...].*
> *2. O atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda acarreta a condenação da promitente vendedora ao pagamento de lucros cessantes, a título de aluguéis, que deixariam de ser pagos ou que poderia o imóvel ter rendido. Precedentes. Acórdão a quo em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.*
> *3. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no REsp 1.741.919/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 3/12/2018, DJe 6/12/2018)

Conforme se nota, o apelo nobre não merece prosperar neste particular, um vez que a conclusão jurídica alcançada pela Corte Local encontra-se em consonância com a jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula nº 568 do STJ.

(2) Da caracterização do dano moral

Nas razões do apelo especial, a recorrente arguiu a inexistência de dano moral passível de indenização em favor dos autores sem, contudo, indicar dispositivo de lei federal assaz a fundamentar tal pretensão.

É de se ressaltar que o art. 944 do CC é insuficiente para fundamentar a tese recursal em testilha, uma vez que dispõe sobre a fixação do *quantum* indenizatório e sobre a vedação ao enriquecimento ilícito, mas não sobre os elementos caracterizadores da responsabilidade civil, a saber: o ato ilícito, o dano e o nexo de causalidade.

Desta feita, ressai deficiente a fundamentação recursal, a ponto de inviabilizar a compreensão da controvérsia.

Nesse sentido, o seguinte precedente:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVO LEGAL INCOMPATÍVEL COM A TESE SUSTENTADA. CONTRATO DE LOTEAMENTO. CLÁUSULA ESPECÍFICA. REEXAME DE CONTRATO E DE CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7/ DO STJ. DECISÃO MANTIDA.*
> *1. É deficiente a fundamentação do recurso especial quando há incompatibilidade entre a tese sustentada e o comando normativo contido no dispositivo legal apontado como descumprido. Incidência da Súmula n. 284 do STF.*
> *2. O recurso especial não comporta exame de questões que*

> *impliquem revolvimento de contrato e do contexto fático dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). 3. No caso concreto, a parte alega a existência de situação excepcional, relativa a cláusula de contrato de loteamento.*
> *Entretanto, alterar o entendimento sobre o tema, consolidado pelo Tribunal de origem, demandaria reexame de suas cláusulas, bem como do conjunto probatório do feito, o que é vedado em recurso especial.*
> *4. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no REsp 1503675/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 20/3/2018, DJe 27/3/2018)

Incide, portanto, nesse particular. a Súmula nº 284 do STF: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.*

(3) Do *quantum* indenizatório

CALÁBRIA pugnou, ainda, pela redução do valor da indenização dos danos morais, sob a alegação de que seria exorbitante.

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

Desta forma, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que os valores fixados a título de danos morais, porque arbitrados com fundamento no arcabouço fático-probatório carreado aos autos, só podem ser alterados em hipóteses excepcionais, quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, mostrando-se irrisória ou exorbitante.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PUBLICAÇÃO DE MATÉRIA JORNALÍSTICA. 1. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO TIDO POR VIOLADO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 284 DA SÚMULA DO STF. 2. DANOS MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE OBSERVADAS. IMPOSSIBILIDADE DE MAJORAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. 3. AGRAVO DESPROVIDO.*
> *1. O recurso especial é reclamo de natureza vinculada e, para o seu cabimento é imprescindível que se demonstre de forma clara*

> *os dispositivos apontados como malferidos pela decisão recorrida, sob pena de inadmissão. Impositiva a incidência do entendimento jurisprudencial expresso no enunciado n. 284 da Súmula do STF.*
> *2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a redução ou majoração do quantum indenizatório é possível somente em hipóteses excepcionais, quando manifestamente irrisória ou exorbitante a indenização arbitrada, sob pena de incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ. Proporcionalidade e razoabilidade observadas no caso dos autos.*
> *3. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no REsp 1.655.592/AM, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 4/9/2017)
>
> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO CPC/2015) - AÇÃO CONDENATÓRIA (INDENIZAÇÃO) - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA DA RÉ.*
> *1. O óbice da Súmula nº 7 do STJ inviabiliza o pleito de revisão do quantum indenizatório arbitrado a título de danos morais, se este não se revelar irrisório ou exorbitante, como no presente caso.*
> *2. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp 996.785/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, DJe 28/8/2017)

No caso concreto, o valor de R$ 7.000,00 (sete mil reais) fixado pelo Tribunal de origem para a indenização por danos morais, não se mostra excessivo a justificar a excepcional intervenção desta Corte no presente feito.

(4) Do termo inicial dos juros de mora

Por derradeiro, a recorrente sustentou que os juros de mora sobre a indenização por danos morais deveriam ser computados a partir do arbitramento, sob pena de ensejar enriquecimento ilícito.

Sem embargo, também neste tocante o acórdão hostilizado encontra-se em consonância com o entendimento assente nesta Corte Superior, segundo o qual, na hipótese de relação de natureza contratual, os juros de mora começam a fluir a partir da citação.

A propósito, confiram-se os precedentes:

> *AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. SEGURADORA*

DENUNCIADA À LIDE. JUROS DE MORA. CABIMENTO DESDE A CITAÇÃO. INCIDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. DANOS MORAIS. CLÁUSULA CONTRATUAL LIMITATÓRIA. ABUSIVIDADE. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

*1. **É assente na jurisprudência desta Corte que é cabível o pagamento de juros de mora pela seguradora nas ações em foi denunciada à lide, os quais têm incidência desde a citação.***

2. Para derruir o entendimento da Corte estadual, no que tange à delimitação do dano moral, por certo, é necessário o revolvimento de todo o manancial fático-probatório dos autos, bem como a reanálise das cláusulas do contrato de seguro, procedimentos vedados, contudo, pelos enunciados n. 5 e 7 da Súmula desta Corte Superior.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1277183/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 5/10/2018 - sem destaques no original)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL E EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. ACIDENTE DE TRÂNSITO. INDENIZAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. DATA DA CITAÇÃO. COMPENSAÇÃO DO SEGURO DPVAT. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 246/STJ.

[…]

*2. **No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação.***

3. Admitem-se como agravo regimental embargos de declaração opostos a decisão monocrática. Princípios da economia processual e da fungibilidade.

4. É devida a compensação entre o valor do seguro obrigatório e o montante fixado a título de indenização pelos danos sofridos, sob pena de se configurar bis in idem. Incidência da Súmula n. 246 do STJ.

5. Agravo regimental interposto por Viplan Viação Planalto Ltda. desprovido. Embargos de declaração opostos por Giovani de Jesus Viana recebidos como agravo regimental, ao qual se nega provimento.

(AgRg no REsp 1380749/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, DJe 28/3/2016 – sem destaques no original)

Nestas condições, com fundamento no art. 932 do NCPC, **CONHECER EM PARTE** do Recurso Especial para, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, vez que tal medida se revela inaplicável ao caso concreto.

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. Intime-se.

Brasília (DF), 08 de abril de 2019.

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator