RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.984 - SP (2019/0032661-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	GRANADA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	TECNISA S/A
ADVOGADO	:	THIAGO MAHFUZ VEZZI E OUTRO(S) - SP228213
RECORRIDO	:	ROSALVO BATISTA PEREIRA
RECORRIDO	:	ALICE DOS SANTOS PEREIRA
ADVOGADO	:	LUIZ HENRIQUE DO NASCIMENTO E OUTRO(S) - SP295519

DECISÃO

Trata-se de recurso especial manejado em face de acórdão assim ementado:

> COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS.
> 1.- Ilegitimidade passiva. Não acolhimento. Indiscutível participação da TECNISA no empreendimento objeto da contratação. Posiçao financeira dos adquirentes emitida pela referida empresa. Solidariedade entre as ocupantes do polo passivo, outrossim, decorrente de expressa normativa legal (art. 7°, par. único, CDC).
> 2.- Atraso na entrega do imóvel. Questão incontroversa. Falta, outrossim, de causas excludentes da ilicitude. Observância do enunciado pela Súmula 159, deste Tribunal. Medida a autorizar o estabelecimento de indenização por lucros cessantes (Tese 3, IRDR). Restituição, ainda, dos encargos condominiais exigidos antes da posse do imóvel. Precedente.
> 3.- Indenização por danos morais. Preservação. Prolongado descumprimento da avença. Circunstância apta a caracterizar lesão extrapatrimonial. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça.
> Valor da indenização: R$ 10.000,00, para cada adquirente.
> Preservação, nos termos do art. 944 do Código Civil.
> APELO DESPROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 637-640, e-STJ).

Nas razões do recurso especial, as recorrentes apontam violação dos arts. 1.022 do Código de Processo Civil/2015; 186, 402, 403 e 944 do Código Civil.

Sustentam o afastamento dos lucros cessantes e da indenização por dano moral.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei n. 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 2015, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Inicialmente, não observo omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão recorrido, senão julgamento contrário aos interesses das recorrentes, o que não autoriza, por si só, o acolhimento de embargos de declaração, nem sua rejeição importa em violação à sua norma de regência. Esclareça-se que não se exige do julgador a análise de todos os argumentos das partes, para fins de convencimento e julgamento.

Para tanto, basta o pronunciamento fundamentado acerca dos fatos controvertidos, o que se observa no presente caso, em que os motivos da decisão encontram-se objetivamente fixados nas razões do acórdão recorrido. Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE, ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA.
> 1. Os embargos de declaração, conforme dispõe o art. 1.022 do CPC, destinam-se a suprir omissão, afastar obscuridade, eliminar contradição ou corrigir erro material existente no julgado, o que não ocorre na hipótese em apreço.
> [...]
> 3. O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.
> 4.Embargos de declaração rejeitados.
> (EDcl no AgRg nos EREsp 1.483.155/BA, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/06/2016, DJe 03/08/2016).

Ademais, verifica-se que o alegado erro material na verificação da data em que o imóvel foi entregue, para fins de fixação do termo final dos lucros cessantes, não foi submetida à análise da instância de origem, tendo sido ventilada somente nas razões dos embargos de declaração, razão pela qual fica configurada inovação no recurso e

obsta o conhecimento do recurso.

Nesse sentido:

> PROCESSUAL PENAL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 619 DO CPP. NÃO OCORRÊNCIA. TESES APRESENTADAS NAS RAZÕES DO EMBARGOS DECLARATÓRIOS. INOVAÇÃO RECURSAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. DEMAIS TESES. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL A QUO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. MANTIDA INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. EXECUÇÃO PROVISÓRIA DA PENA. POSSIBILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.
>
> 1. Não verifica a alegada violação do art. 619 do CPP, na medida em que o acórdão recorrido enfrentou todos os pontos relevantes ao deslinde da controvérsia, adotando, contudo, solução jurídica contrária aos interesses do recorrente. Ausente, portanto, a alegada negativa de prestação jurisdicional.
>
> 2. **As demais teses de nulidade foram alegadas apenas nos embargos de declaração, as quais não foram examinadas pela instância a quo, incidindo, à espécie, a Súmula 211/STJ ante a falta do indispensável prequestionamento.**
>
> [..]
>
> 6. Agravo regimental improvido.
>
> (AgRg no REsp 1664437/ES, Rel. Ministro NEFI CORDEIRO, SEXTA TURMA, julgado em 4.9.2018, DJe 12.9.2018 - grifo nosso).

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. COMPETÊNCIA. LOCAL NATUREZA INDENIZATÓRIA. COMPETÊNCIA DO FORO DO LUGAR DO ATO OU FATO. INCIDÊNCIA SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA SÚMULA 7/STJ E 283/STF. RECURSO QUE DEIXA DE IMPUGNAR ESPECIFICAMENTE OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO ORA AGRAVADA. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 932, III, E 1.021, § 1º, DO CPC/2015 E DA SÚMULA 182 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.
>
> 1. O entendimento do STJ é de que, em se tratando de ação de reparação de danos, como na espécie, tem-se por competente o foro do lugar do ato ou fato, nos termos do art. 100, V, do CPC/73, local esse onde, em tese, deu-se o ato ilícito. Incidência, no presente caso,

> da Súmula 83/STJ.
> **2. As matérias referentes aos arts. 79 e 80 do Estatuto do Idoso, art. 5º, § 5º, da LINDB e art. 100, II, do CPC/73 - natureza alimentar das verbas honorárias - não foram objeto de discussão no acórdão recorrido, não se configurando o prequestionamento, o que impossibilita a sua apreciação na via especial. Incidência das Súmulas nº 282/STF e nº 211/STJ. Tais dispositivos foram suscitados apenas em sede de embargos de declaração, quando operada a preclusão, porquanto vedada a inovação recursal.**
> [...]
> 6. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AgInt no REsp 1533736/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 28.11.2017, DJe 2.2.2018 - grifo nosso).

No mais, quanto à reparação material, a título de lucros cessantes, a jurisprudência mais recente desta Corte entende que os prejuízos decorrentes do atraso na entrega do imóvel são presumidos, de modo que dispensam comprovação. Nessa direção, cito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. LUCROS CESSANTES. PROMITENTE COMPRADOR. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. ADMISSIBILIDADE. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.
> 1. O provimento do especial, para reconhecer a ocorrência de caso fortuito, requer nova incursão fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial por força da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
> 2. O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.
> (...)
> 4. Agravo interno não provido.
> (AgInt. no AREsp. 887.148/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 16.8.2016).
>
> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA.

> LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.
> 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. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt. no AREsp. 301.607/RJ, de minha relatoria, Quarta Turma, DJe de 15.9.2016)
>
> AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.
> 1. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel. Somente haverá isenção da obrigação de indenizar do promitente vendedor caso configure uma das hipóteses de excludente de responsabilidade, o que não ocorreu na espécie.
> 2. No tocante à multa estipulada em sentença, constata-se carência de interesse recursal a parte ora recorrente, porquanto este pleito não foi sequer apreciado no recurso especial, em virtude da incidência da Súmula 284 do STF.
> 3. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal. Aplicação da Súmula n. 282 do STF.
> 4. Agravo regimental desprovido.
> (AgRg. no REsp. 1.523.955/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 11.12.2015).

De outro lado, a jurisprudência deste Superior Tribunal entende que não é cabível a condenação em indenização por danos morais na hipótese em que há simples atraso na entrega do imóvel pela incorporadora/construtora, 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.

Confiram-se, a propósito, os seguintes precedentes:

> CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSABOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.
>
> 1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade.
>
> 2. A Corte local, para reformar a sentença e julgar procedente o pedido de indenização por danos morais, concluiu que o atraso na entrega do imóvel, de aproximadamente 9 (nove) meses, por si, frustrou a expectativa do casal de ter um lar, causando, consequentemente, transtornos por não ter domicílio próprio. Com efeito, o Tribunal de origem apenas superestimou o desconforto, o aborrecimento e a frustração da autora, sem apontar, concretamente, situação excepcional específica, desvinculada dos normais aborrecimentos do contratante que não recebe o imóvel no prazo contratual.
>
> 3. A orientação adotada na decisão agravada não esbarra no óbice contido no enunciado n. 7 da Súmula do STJ, tendo em vista que foram consideradas, apenas, as premissas fáticas descritas no acórdão recorrido.
>
> 4. Agravo regimental desprovido.
>
> (AgRg no REsp 1408540/MA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 19.2.2015);

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES.
>
> 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. Na hipótese dos autos, a construtora recorrida foi condenada ao pagamento de danos materiais e morais, sendo estes últimos fundamentados apenas na demora na entrega do imóvel, os quais não são, portanto, devidos.
> 3. Agravo regimental não provido.
> (AgRg no AREsp 570.086/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 27.10.2015).

No presente caso, o acórdão não apontou maiores consequências com o descumprimento contratual além da frustração com o atraso na entrega do imóvel.

Em face do exposto, dou parcial provimento ao recurso especial, apenas para afastar a condenação das recorrentes ao pagamento de indenização por danos morais.

Intimem-se.

Brasília (DF), 09 de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora