RECURSO ESPECIAL Nº 1.781.630 - SE (2018/0308350-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE	:	ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE	:	ALPHAVILLE URBANISMO S/A
RECORRENTE	:	TERRAS ALPHAVILLE SERGIPE DESENVOLVEDORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ANDREA SOBRAL VILANOVA DE CARVALHO E OUTRO(S) - SE002484 FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201
RECORRIDO	:	JOSE HILTON SANTOS FERREIRA
ADVOGADO	:	RODOLFO DANTAS ANDRADE E OUTRO(S) - SE003196

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (2015). COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. LONGO PERÍODO DE ESPERA PELO BEM. DANO MORAL CARACTERIZADO.
RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial, interposto por ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTROS, fundamentado nas alíneas "a" e "c", inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe assim ementado (e-STJ, fls. 856/857):

> *APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - INOCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR - APLICAÇÃO DEVIDA DA MULTA ESTABELECIDA NA CLÁUSULA DEZENOVE DO CONTRATO EM QUESTÃO INDEVIDA ATUALIZAÇÃO SOBRE A MULTA DE 10% DO VALOR ATUALIZADO DO PREÇO DA AQUISIÇÃO - DANO MORAL CONFIGURADO - QUANTUM INDENIZATÓRIO REDUZIDO - DEVOLUÇÃO TOTAL DO QUE FOI PAGO PELO AUTOR - IPTU - SOMENTE A PARTIR DA EFETIVA POSSE DO IMÓVEL, COM A ENTREGA DAS CHAVES, É QUE É DEFINIDO O MOMENTO A PARTIR DO QUAL SURGE PARA O ADQUIRENTE A OBRIGAÇÃO DE EFETUAR O*

> *PAGAMENTO DAS DESPESAS (IPTU E CONDOMÍNIO). INDEXADOR PARA JUROS DE MORA SOBRE O VALOR DE DANOS MORAIS E O VALOR A SER RESTITUÍDO AO AUTOR, REFERENTE AS PARCELAS PAGAS DEVE SER O INPC, CONFORME DECIDIU O JUÍZO MONOCRÁTICO. RECONHECIMENTO, EX OFFICIO, DO TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA SOBRE O VALOR DOS DANOS MORAIS, DEVE SER A PARTIR DA CITAÇÃO. INAPLICABILIDADE DO ART. 85,§11, CPC/2105. APELO DA EMPRESA RÉ CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE. RECURSO ADESIVO DO AUTOR PREJUDICADO. DECISÃO UNÂNIME.*

Opostos embargos de declaração, estes não foram acolhidos (e-STJ, fls. 1.078/1.084).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega violação aos arts. 186 e 927 do Código Civil, por entender que não houve lesão ao consumidor, pois *"o mero descumprimento contratual per si não gera dano moral"* (e-STJ, fl. 1.097).

Com contrarrazões (e-STJ, fls. 1.149/1.170), o recurso foi admitido (e-STJ, fls. 1.173/1.184).

É o relatório.

Passo a decidir.

A irresignação recursal não pode prosperar.

Primeiramente, registra-se que o recurso em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do Novo Código de Processo Civil, de forma que deve ser aplicado ao caso o entendimento firmado no Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual "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".

Cabe destacar que, em que pese o atual entendimento desta Corte Superior, o qual preconiza que o mero descumprimento contratual não gera abalo moral indenizável, na hipótese de atraso na entrega de unidade

imobiliária, as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial.

Confira-se:

> *AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NÃO GERA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS.*
> *1. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.*
> ***2. Nos termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis (REsp 1642314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017).***
> *3. Agravo interno a que se nega provimento.*
> ***(AgRg no AREsp 737.158/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 22/08/2017) - g.n.***
>
> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.*
> ***1. A jurisprudência do STJ tem entendido que, muito embora o simples atraso na entrega do imóvel não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes.***
> *2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual, ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.*
> *3. Na hipótese em questão, a Corte local, após analisar o contrato entabulado entre as partes e as provas constantes nos autos, concluiu que, além do atraso excessivo e injustificado na entrega do bem, outras peculiaridades fáticas do caso concreto foram capazes de provocar danos morais aos consumidores. A revisão de tal entendimento demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em recurso especial.*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt no REsp 1647276/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 29/08/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CUMULAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES COM CLÁUSULA PENAL. MATÉRIA SUBMETIDA À SISTEMÁTICA DOS RECURSOS REPETITIVOS. SOBRESTAMENTO DO FEITO. REGRAMENTO DIRIGIDO ÀS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. DANO MORAL VERIFICADO NO CASO CONCRETO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.
1. "A afetação de determinado recurso ao rito dos repetitivos, nos termos do art. 543-C do CPC, não implica a suspensão ou o sobrestamento das demais ações já em curso no Superior Tribunal de Justiça, mas, apenas, as em trâmite nas instâncias ordinárias" (AgRg na Rcl 27.689/MG, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/11/2015, DJe de 16/11/2015).
2. No que tange ao dano moral, é entendimento desta Corte que, havendo descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, pode ser cabível a condenação em danos morais, de acordo com as peculiaridades do caso concreto.
Precedentes.
3. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem concluiu que os danos morais estão configurados, tendo em vista o atraso de mais de um ano na entrega do imóvel que se destinava à moradia da família do agravado. A alteração das premissas firmadas no aresto recorrido exige o reexame de matéria fático-probatória dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.
4. Agravo interno a que se nega provimento- g.n.
(AgInt no AREsp 1078489/SE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 29/08/2017) - g.n.

No caso em tela, percebe-se que restou bem delineado no v. acórdão que, *"compulsando os autos, depreende-se que o prazo previsto contratualmente, já com o acréscimo do prazo de tolerância, era 15/06/2013, e que o empreendimento somente fora entregue aos adquirentes em 15/04/2015, restando, assim, configurado o respectivo atraso, bem como a conduta ilícita*

da empresa ré, devendo responder pelo dano causado ao consumidor. [...] *Analisando a situação fática e probatória, restou demonstrado que o fato ultrapassou a esfera dos acontecimentos cotidianos, motivo pelo qual, a meu ver, restou configurado o dano moral, pois não pode ser considerado como mero aborrecimento a demora excessiva na entrega do imóvel sem que tivesse justa causa para tanto"* (e-STJ, fls. 862/863).

Nessa esteira, mostra-se patente que a pretensão da ora recorrente quanto à exclusão dos danos morais não merece prosperar, uma vez que as circunstâncias do caso concreto, sobretudo que a finalidade do imóvel era para moradia (não para investimento) e que houve um atraso de mais de 2 (dois) anos, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias pactuado pelas partes como de tolerância, ensejam a condenação ao pagamento da referida indenização, encontrando-se o v. acórdão de acordo com o atual entendimento desta Corte Superior.

Nesse sentido:

> *AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. ATRASO. INDENIZAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. POSSE. IMÓVEL. PREVISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL.*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
> *2.* ***O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. No caso concreto, a comprovação, pela Corte de origem, de atraso de mais de 2 (dois) anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização.***
> *3. A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel.*
> *4. Rever os argumentos trazidos no recurso especial quanto à possibilidade de cobrança das despesas de condomínio com base no contrato firmado demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos e cláusula contratual, o que*

> *encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.*
> *5. É inviável a análise de matéria alegada apenas nas razões do regimental por se tratar de evidente inovação recursal.*
> *6. Agravo regimental não provido.*
> ***(AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/3/2018, DJe 22/3/2018)*** - grifo nosso.
>
> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO DE 3 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ.*
> *1.* ***Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário - como no caso dos autos, 3 (três anos) - pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação.*** *Precedente: AgInt no AREsp 1.049.708/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 26/5/2017. Súmula 83 do STJ.*
> *2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).*
> *3. Agravo interno a que se nega provimento.*
> **(AgInt no REsp 1679556/SE, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 18/04/2018)** - grifo nosso.

Por fim, considerando que o presente recurso foi interposto na vigência do Novo Código de Processo Civil (Enunciado administrativo n. 7/STJ), impõe-se a majoração dos honorários inicialmente fixados, em atenção ao art. 85, § 11, do Novo Código.

Por conseguinte, considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, arbitro os **honorários** recursais em R$ 500,00 (quinhentos reais), a serem suportados exclusivamente pela parte recorrente, em acréscimo àqueles que lhe cabem na sucumbência parcial.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial e, com base no art. 85, § 11, do CPC, fixo os honorários de sucumbência em R$500,00 (quinhentos reais) a serem acrescidos àqueles que lhe cabem na sucumbência parcial.

Intimem-se.

Brasília (DF), 16 de abril de 2019.

MINISTRO **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
Relator