RECURSO ESPECIAL Nº 1.803.811 - RO (2019/0075099-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS	:	ANDREY CAVALCANTE DE CARVALHO - RO000303B GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907 PAULO BARROSO SERPA - RO004923
RECORRIDO	:	HEDINOR CABRAL MIRANDA
ADVOGADO	:	DANIEL MENDONÇA LEITE DE SOUZA - RO006115

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, assim ementado:

> *"Apelação cível. Imóvel. Compra e venda. Atraso na entrega. Responsabilidade civil. Danos morais configurados. Quantum indenizatório. Danos materiais. Pagamento de aluguéis não comprovados.*
> *Quando o atraso para a entrega de imóvel comprado não for justificado, bem como não ficar comprovada a ocorrência de caso fortuito ou força maior, não há excludente de responsabilidade da empresa quanto ao dever de indenizar os danos decorrentes.*
> *O atraso na conclusão e entrega da obra por tempo superior ao razoável frustra as expectativas do consumidor, que adquiriu o imóvel e nele depositou suas economias, ensejando, assim, a condenação ao pagamento de dano moral.*
> *O quantum indenizatório deve respeitar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade aplicados ao caso concreto, levando em consideração o tempo de espera do consumidor para receber o imóvel.*
> *Pela dinâmica do ônus da prova, incumbe a quem alega comprovar os fatos constitutivos do seu direito (art. 333, I, do CPC, com correspondência no art. 373, I, do CPC) e, no caso, o autor sustenta que houve a prorrogação tácita do contrato, contudo não colaciona qualquer documento neste sentido. O requerente restringe-se em colacionar o contrato celebrado entre as partes (fls. 48/50-e), com prazo de locação de setembro a dezembro de 2013, quando, na realidade, deveria apresentar ao menos um recibo de pagamento dos alugueres." (e-STJ, fls. 332/333)*

Opostos embargos de declaração, os mesmos não foram acolhidos (e-STJ,

fls. 373/378).

Em suas razões recursais, a recorrente aponta violação aos arts. 186, 389, 393, 421 e 944 do Código Civil de 2002, sustentando, em síntese (a) que ocorreu hipótese de caso fortuito ou força maior prevista contratualmente, representado por rompimento de rodovia pelas chuvas, sendo incabível a imposição de penalidade a recorrente por atraso na entrega de imóvel, (b) que a condenação não se justifica ante a ocorrência de excludente de responsabilidade, (c) que não houve prática de ato ilícito suficiente a se justificar a condenação em danos morais, pois estar-se diante de mero descumprimento contratual e situação de aborrecimento e (d) alternativamente, deve o valor arbitrado ser reduzido.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório. Passo a decidir.

Cumpre salientar que o presente recurso será examinado à luz do Enunciado 3 do Plenário do STJ: "*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*."

No tocante ao caso fortuito (arts. 389, 393 e 421 do CC/02), tem-se que a Corte de origem entendeu pela ausência de excludentes de responsabilidade da recorrente, pois as hipóteses contratuais não configurariam situações imprevisíveis bem como que o rompimento da BR 364 não foi suficiente para atrasar a obra, pois o trânsito de veículos foi desviado para uma rota emergencial, *in verbis:*

> *"O contrato de promessa de compra e venda foi firmado entre as partes em 24/10/2010.*
> *O prazo previsto para a entrega do imóvel, conforme "Item C.2" do contrato (Quadro Resumo), seria outubro/2012, que, somando-se ao prazo de carência de 180 dias, o prazo final passaria para abril/2013.*
> *Contudo, o imóvel somente foi efetivamente entregue em 06/03/2014.*
> *(...)*
> *O atraso na entrega do imóvel é incontroverso (mesmo considerando a tolerância de 180 dias). Resta saber a quem atribuir a responsabilidade.*
> *Bairro Novo Porto Velho Empreendimento Imobiliário S/A sustenta a ocorrência de caso fortuito e força maior, além de atribuir ao requerente a responsabilidade pelo atraso em razão da ausência de pagamento da parcela relativa ao financiamento, ao passo que este*

atribui à construtora a responsabilidade pelo atraso.
(...)
Do mesmo modo, não há de ser acolhida a tese de excludente de ilicitude em decorrência de caso fortuito e força maior, porque as cláusulas 5.4 e 5.4.1 nada mais são do que uma vantagem exagerada obtida em face do consumidor, afinal, caso fortuito e força maior são situações não previsíveis.
As situações elencadas na Cláusula 5.4.1 não podem ser tidas como caso fortuito e força maior, pois se estão previstas no contrato, a conclusão é a de que há probabilidade de que tais fatos ocorram, não podendo a construtora se socorrer desses eventos a fim de justificar a demora na entrega da obra por serem riscos inerentes ao próprio negócio explorado (p. ex. período de chuvas na região).
Assim, justamente por serem previsíveis – e estarem expressamente elencadas –, estão obrigatoriamente inseridas no prazo de até 180 dias, caso contrário, tal prorrogação não se justificaria.
Saliento que a justificativa de que o rompimento da BR 364 em março/2012 impediu o trânsito dos veículos e como consequência contribuiu para o atraso da conclusão da obra não merece guarida, pois conforme leitura das matérias jornalísticas acostas pela própria requerida, o fluxo de veículos foi desviado para uma rota emergencial localizada na zona leste desta capital.
Sendo assim, considerando que Bairro Novo Porto Velho Empreendimento Imobiliário S/A foi responsável pelo descumprimento do contrato, este deve responder pelos prejuízos ocasionados ao requerente." (e-STJ, fls. 336/339)

Este fundamento (rompimento da rodovia BR 364 não configura caso fortuito pois não interrompeu o trânsito no local) não foi objeto de impugnação e é suficiente, por si só, a manter a decisão da Corte de origem nesse ponto, o que atrai, na hipótese, a incidência por analogia da Súmula 283 do Supremo Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

"*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283 DO STF. MONTADORA DE VEÍCULOS. CONCESSIONÁRIAS. SOLIDARIEDADE. DECISÃO MANTIDA.*
1. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
2. "A fornecedora de veículos automotores para revenda - montadora concedente - é solidariamente responsável pelos atos de seus prepostos (concessionária) diante do consumidor, ou seja, há responsabilidade de quaisquer dos integrantes da cadeia de

fornecimento que dela se beneficia. Precedentes" (AgRg no AREsp 629.301/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 13/11/2015).
3. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp 495.367/RJ, Rel. Ministro ***ANTONIO CARLOS FERREIR****A, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2017, DJe 28/03/2017)*

Ademais, a modificação de tais entendimentos lançados no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável na sede estreita do recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse mesmo sentido:

"RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROPRIETÁRIO PERMUTANTE. LEGITIMIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PROVA. ÔNUS. RÉU. EXCESSO DE CHUVAS. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS.
1. Os recursos especiais têm origem em ação de indenização por perdas e danos decorrentes de atraso na conclusão de obra objeto de contrato de compromisso de compra e venda para fins de aquisição de unidades imobiliárias em empreendimento comercial.
2. O proprietário permutante do terreno não responde pelos atos de incorporação quando se limita à mera alienação do terreno para a incorporadora sem participar de nenhum ato tendente à comercialização ou construção do empreendimento.
3. Na espécie, as instâncias de cognição plena, à luz da prova dos autos, e analisando os contratos celebrados entre as partes, concluíram que a alienante permutante do terreno figurou nos contratos de promessa de compra e venda ora na condição de "vendedora" ora na condição de credora hipotecária, transmitindo para o adquirente/consumidor a ideia de solidariedade na efetivação do empreendimento, de forma que não pode ser reconhecida a sua ilegitimidade passiva.
4. A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes.
5. É possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel, pois

> *aquela tem natureza moratória, enquanto esta tem natureza compensatória.*
> *6. A alegação de exceção de contrato não cumprido arguida em defesa deve ser comprovada pelo réu, pois é seu o ônus de demonstrar o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos termos no artigo 333, inciso II, do CPC/1973.*
> ***7. Essa Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local para afirmar, por exemplo, que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.***
> *8. A conclusão da Corte local para fixar a data da expedição da carta de habite-se como termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais.*
> *9. O simples inadimplemento contratual não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima, o que não se constatou no caso concreto.*
> *10. Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos."*
> *(REsp 1536354/DF, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2016, DJe 20/06/2016)*

Com relação aos danos morais (arts. 186 e 944 do CC/02), a conclusão do Tribunal de origem foi de que os mesmos restaram configurados pois o atraso na entrega de imóvel extrapola o mero contratempo e frustração negocial, tendo o consumidor investido na aquisição de imóvel para morar ou locar e sofrendo com a falta de retorno do negócio ou queda do mercado imobiliário, *in verbis:*

> *"Quanto aos danos morais, entendo restar configurado, pois o caso extrapola os percalços da vida comum, mero contratempo ou frustração diante do negócio.*
> *Não há dúvida de que o consumidor, ao fazer investimento para aquisição de um imóvel, pretendia morar ou locar o bem, sendo esta a conclusão razoável da dinâmica do nosso sistema econômico. Assim, o fato de o adquirente ter intenção de alugar o imóvel não impede sua vulnerabilidade, aflição e angústia, ante a imprevisibilidade quanto à entrega efetiva do bem, visto que há possibilidade de seu negócio frustrar, a perda de potenciais locatários, a falta de retorno do investimento ou a queda do mercado imobiliário, revelando verdadeira ofensa a direito de personalidade." (e-STJ, fl. 339)*

Como se vê, na análise dos autos, a Corte de origem entendeu que o

cabimento do dano moral foi justificado apenas pelo fato de ter havido atraso na entrega da obra.

No tocante aos danos morais, cumpre salientar que, 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 1.642.314/SE, Rel. Ministra **NANCY ANDRIGHI,** TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe de 22/3/2017, n.g.).

No caso, o v. acórdão recorrido decidiu a controvérsia em desconformidade com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que o descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda somente autoriza a condenação por dano moral se houver situação específica que justifique ofensa ao direito da personalidade, situação não demonstrada nos autos.

No mesmo sentido:

> *"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 de 22/08/2017, n.g.)
>
> *"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. PARCIAL PROCEDÊNCIA. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. INEXISTÊNCIA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. AUSÊNCIA DE EXCLUDENTE. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. CUMULAÇÃO COM MULTA. POSSIBILIDADE. EQUIPARAÇÃO DE MULTAS. VALOR*

EXAGERADO PARA O COMPRADOR. DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO. RECENTE ENTENDIMENTO DESTA CORTE. AGRAVO REGIMENTAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. É inaplicável o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal a quo se manifesta clara e fundamentadamente acerca dos pontos indispensáveis para o desate da controvérsia, sendo desnecessário rebater, uma a uma, as razões suscitadas pelas partes.

3. Consoante a orientação firmada nesta Corte, é possível a cumulação da multa, de caráter moratório, eventualmente estipulada no contrato de promessa de compra e venda, com eventuais lucros cessantes decorrentes das perdas e danos, cuja finalidade é compensatória, o que evidencia a natureza distinta dos institutos. Precedentes.

4. A Corte de origem procedeu à equiparação da multa contratual por constatar que a penalidade estipulada em contrato no caso de inadimplência do comprador era muito superior à estipulada para o descumprimento da obrigação da vendedora, entendendo pela desproporcionalidade no presente caso. Ocorre que tal fundamento, suficiente para manter a decisão, não foi impugnado nas razões do apelo nobre, incidindo, no ponto, o óbice da Súmula nº 283 do STF.

5. A moderna jurisprudência firmada no âmbito da Terceira Turma desta Corte é no sentido de que o dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes compradores.

6. No caso concreto, a fundamentação do dano moral está justificada somente da frustração da expectativa da autora, que se privou do uso do imóvel pelo tempo em que perdurou o atraso na entrega da obra, sem tecer nota adicional ao mero atraso que pudesse, além dos danos materiais, causar grave sofrimento ou angústia a ponto de configurar verdadeiro dano moral.

7. Agravo regimental parcialmente provido a fim de excluir a condenação por dano moral."

(AgRg no AREsp 847.358/MG, Rel. Ministro **MOURA RIBEIRO,** TERCEIRA TURMA, julgado em 18/05/2017, DJe de

1º/06/2017, n.g.)

Por tudo, tendo em vista que, no presente caso, a fundamentação do dano moral teve como justificativa somente a frustração da expectativa da parte autora, ora recorrida, que se privou do uso do imóvel na data aprazada, sem tecer fundamentação adicional a justificar a angústia ou abalo psicológico de modo a configurar dano moral, o presente recurso especial deve ser provido.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, III, do RISTJ, dou provimento parcial ao recurso especial a fim de excluir o dano moral. Diante da sucumbência integral, arcará a ora recorrida com o pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios do patrono da parte adversa, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, ressalvado eventual concessão de gratuidade de justiça.

Publique-se.

Brasília (DF), 11 de junho de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator