AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.494.217 - BA (2019/0119790-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	CITTA ITAPUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	:	GILBERTO RAIMUNDO BADARÓ DE ALMEIDA SOUZA E OUTRO(S) - BA022772 THAMIRES DE MAGALHAES BAHIA - BA044853 RAIMUNDA GUERREIRO PACHECO NETA - BA048244
AGRAVADO	:	CARLA CRISTINA OLIVEIRA BORGES
ADVOGADA	:	EDUARDA PEREZ SANTANA - BA017410
INTERES.	:	OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO	:	GILBERTO RAIMUNDO BADARÓ DE ALMEIDA SOUZA E OUTRO(S) - BA022772

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. AUSÊNCIA DE FATOS EXTRAORDINÁRIOS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. CONDENAÇÃO AFASTADA. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Cuida-se de agravo apresentado por Citta Itapuã Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. contra decisão de admissibilidade que obstou o processamento do recurso especial interposto com fulcro nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, com o fim de impugnar o acórdão exarado pelo Tribunal de Justiça da Bahia, assim ementado (e-STJ, fl. 462):

> APELAÇÕES SIMULTÂNEAS. AÇÃO ORDINÁRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. CHUVAS, GREVES E IN DISPONIBILIDADE DE MATERIAIS. MORA INJUSTIFICADA. EVENTOS PREVISÍVEIS, ABSORVIDOS NO PRAZO DE 180 DIAS INSTITUÍDO NA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. RISCO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL. VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. LUCROS CESSANTES. FRUTOS DO IMÓVEL. VALOR DO ALUGUEL COMO REFERÊNCIA. CABIMENTO. RESTITUIÇÃO DAS TAXAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL NÃO ENTREGUE. INEXIGIBILIDADE. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. R$ 10.000,00. VALOR QUE SE MOSTRA ADEQUADO E RAZOÁVEL. MANUTENÇÃO. INVERSÃO DA

> CLÁUSULA PENAL.SOBRESTAMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MANUTENÇÃO. OBSERVÂNCIA AOS PARÂMETROS LEGAIS. RECURSOS DAS PARTES IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.

Nas razões do apelo especial, a insurgente alegou, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil, argumentando, em síntese, que o simples descumprimento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não enseja indenização por danos morais de forma automática.

A Corte de origem não admitiu o reclamo especial, ensejando a interposição do presente agravo.

Brevemente relatado, decido.

Presentes os pressupostos de admissibilidade do agravo, passo ao exame do recurso especial.

Acerca da questão trazida nas razões recursais, cumpre ressaltar que a atual jurisprudência desta Corte Superior orienta-se 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" (REsp n. 1.665.550/BA, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, DJe de 16/5/2017).

Na mesma direção, confiram-se:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO.
> 1. 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, hipótese que não se verifica no caso vertente. Precedentes.
> 2. Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp n. 1.693.221/SP, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em20/3/2018, DJe 4/4/2018)
>
> 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 n. 737.158/RJ, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/8/2017, DJe 22/8/2017)

Assentada tal premissa, observa-se que o Colegiado estadual concluiu pela configuração do dano moral sob o fundamento de que o empreendimento imobiliário foi entregue em dezembro de 2011, 8 (oito) meses após o prazo pactuado (e-STJ, fl. 463).

Contudo, ao assim decidir, o Tribunal de origem não invocou nenhum fato extraordinário que tenha ocorrido para caracterizar a ofensa a direitos da personalidade do promitente comprador, limitando-se a consignar, de forma genérica, que o simples atraso seria apto a justificar a condenação por danos morais.

Tal o quadro delineado, tem-se que o acórdão recorrido divergiu da atual orientação desta Corte, impondo-se a sua reforma para afastar os danos morais.

Ante o exposto, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial a fim de julgar improcedente a ação.

Publique-se.

Brasília, 10 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator