

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.401.027 - SP (2018/0304245-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : QUEIROZ GALVAO SABIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : ROSANGELA BENEDITA GAZDOVICH - SP252192
KARINA ALENCAR DA SILVA PEREIRA E OUTRO(S) - SP359061
CAROLINA RINALDI DA SILVA - SP385673
AGRAVADO : GUSTAVO ALVES MAZZO
AGRAVADO : DANIELLE PANISSA GONSALVES MAZZO
ADVOGADO : AUGUSTO KENJI TOSI TAKUSHI E OUTRO(S) - SP221338

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DA CORREÇÃO MONETÁRIA. INCC. INCIDÊNCIA ATÉ O INÍCIO DA MORA DA CONSTRUTORA. PRECEDENTES. DANO MORAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. MERO DISSABOR. ENTENDIMENTO FIRMADO NO ÂMBITO DA EG. TERCEIRA TURMA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

DECISÃO

GUSTAVO ALVES MAZZO e DANIELLE PANISSA GONSALVES MAZZO (GUSTAVO e DANIELLE) ajuizaram ação declaratório de nulidade de cláusula contratual contra QUEIROZ GALVÃO SABIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (INCORPORADORA) em virtude de atraso na entrega de unidade imobiliária em construção.

Em primeira instância os pedidos foram julgados procedentes em parte a fim de condenar a ré a (1) restituir aos autores a quantia referente à Taxa de Assessoria Jurídica e Imobiliária (SATI), corrigida monetariamente desde o desembolso e acrescida de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação; (2) na reparação do dano material demonstrado à f. 73, acrescido de juros moratórios e correção monetária desde os respectivos pagamentos; (3) a congelar o saldo devedor no período de mora na entrega do apartamento, afastando eventuais juros e encargos, mantendo-se apenas a atualização do débito, a partir do mês do final do prazo complementar de 120 dias até a entrega das chaves do imóvel; Os valores deverão ser descontados do saldo devedor ou eventualmente ressarcidos se já quitado o preço; e, (4) fixar a sucumbência do vencido.

Superior Tribunal de Justiça

O Tribunal *a quo* deu provimento ao recurso adesivo dos autores para reconhecer o dano moral e deu parcial provimento ao apelo da ré, em acórdão assim ementado:

Apelação - Compromisso de compra e venda de imóvel - Pretensão do adquirente de restituição de valores pagos a título de “serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI)” - Prescrição trienal, conforme entendimento fixado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.551.956-SP, pelo rito dos recursos repetitivos - Prescrição caracterizada.

Atraso na entrega da unidade - Caracterização - Inexistência de caso fortuito - Risco inerente à atividade (fortuito interno) - Cláusula de tolerância - Validade - Contrato com previsão de multa para hipótese de atraso da alienante - Caráter compensatório da multa, fixada no mesmo patamar adotado pela jurisprudência (0,5% do valor do imóvel), que deve ser mantida, afastando pretensão de conversão da multa em moratória e cumulativa cobrança de aluguéis despendidos - Termo final da indenização na data da entrega das chaves, sendo insuficiente obtenção do habite-se sem demonstração de que o bem se encontrava em condições de tradição - Substituição do INCC pelo IPC no período de atraso no cumprimento da obrigação do alienante - Admissibilidade - Dano moral - Reconhecimento - Inadimplemento prolongado, superando mais de um ano, autorizando a reparação. Recursos da ré e adesivo do autor parcialmente providos (e-STJ, fls. 420).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 492/493).

No recurso especial, interposto com esteio no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, a INCORPORADORA alegou violação dos arts. 393, 396, 416, parágrafo único, 884 e 944 do Código Civil.

Sustentou, em suma, (1) incabível a substituição do índice do INCC pelo IPC; (2) a necessidade de revisão da multa cominatória, a fim de fixá-la em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade; (3) o mero inadimplemento contratual não enseja reparação moral.

Após apresentadas as contrarrazões, o recurso foi inadmitido na origem em virtude de inexistência de violação a lei federal e pela incidência da Súmula nº 7 desta Corte (e-STJ, fl. 498/509).

Superior Tribunal de Justiça

No agravo em recurso especial, a INCORPORADORA alegou que seu recurso merecia trânsito, uma vez que preenchidos os requisitos necessários à admissibilidade e assentando que a análise de suas razões recursais não demanda reexame de provas, devendo ser afastado o óbice sumular aplicado na origem (e-STJ, fls. 512/530).

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 535/542).

É o relatório.

DECIDO.

A irresignação não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado 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.

Da fixação do INCC como indexador da correção monetária

Com relação ao índice de correção monetária aplicável à espécie, o Tribunal bandeirante assim se manifestou:

O indexador INCC é adequado para fazer frente à desvalorização da moeda em relação aos custos da construção, contudo, não se justifica sua manutenção no caso de inadimplemento do construtor, caso em que o índice deve ser substituído, no período de inadimplemento relativo, por outro que seja apenas índice de correção monetária, mas não ligado aos custos de construção.

Mesmo porque, como estabelece o art. 400 do Código Civil, no caso de mora accipiendi (construtora credora do preço), fica o credor sujeito a receber pelo valor mais favorável ao devedor, em caso de variação de valor, o que pode ser aplicado no caso de variações de índices de correção monetária.

[...]

No caso sub judice, portanto, deve ser declarada a nulidade da cobrança do INCC após término do prazo de tolerância, sendo o índice substituído pelo IPC, índice simples de atualização monetária, até a entrega das chaves, com eventual restituição de valores a maior suportados pelos adquirentes, com correção monetária desde o desembolso e juros desde a citação (e-STJ, fl.

426/427).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR E CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA TARDIA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCC. INCIDÊNCIA ATÉ A DATA DE ENTREGA DA OBRA. SÚMULA 83/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência pacífica deste Sodalício é no sentido de que, ultrapassado o prazo para entrega do imóvel, o promitente-comprador possui direito aos lucros cessantes, cujo cabimento é presumido.

Precedentes.

2. Esta eg. Corte Superior possui orientação consolidada de que o INCC incide até a data para entrega do imóvel. Precedentes.

3. Incabível o exame de tese não exposta no recurso especial e invocada apenas no agravo interno, pois configura indevida inovação recursal.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1.740.035/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, j. 11/6/2019, DJe 26/6/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DANOS MATERIAIS E MORAIS COMPROVADOS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N°S 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCC. INAPLICABILIDADE. SÚMULA N° 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA.

[...].

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra. Incidência da Súmula n° 83/STJ.

3. É inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional quando não houver similitude fática entre os acórdãos paradigmas e o acórdão recorrido.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.126.802/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 24/9/2018, DJe 27/9/2018)

Dos danos morais

Superior Tribunal de Justiça

A INCORPORADORA pretende o afastamento de sua condenação ao pagamento de verba indenizatória por dano moral resultante de ausência de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda ajustado com o recorrido no tempo aprazado.

No caso dos autos, a Corte local condenou as ora recorrentes a reparar a lesão extrapatrimonial alegada pela adquirente do imóvel, no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), considerando que sofreu transtornos pela demora na conclusão da obra, que exorbitam o mero dissabor.

Com relação ao tema, a eg. Terceira Turma desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 22/3/2017, firmou as seguintes premissas:

a) o dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (Precedente: REsp 1426710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe 9/11/2016);

b) os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral, conforme se vê dos seguintes precedentes: REsp 202.564/RJ , Quarta Turma, julgado em 2/8/2001, DJ 1º/10/2001; e, REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, j. 25/10/2016, DJe 8/11/2016); e,

c) muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp 1637627/RJ, Rel. Ministra j. 6/12/2016, DJe 14/12/2016; REsp 1.633.274/SP; j. 8/11/2016, DJe 11/11/2016; AgRg no AResp 809.935/RS, DJe 11/03/2016; e, REsp 1.551.968/SP, Segunda Seção, DJe 6/9/2016.

Na hipótese vertente, o fundamento do dano moral está calcado nas seguintes razões:

A orientação firmada pela jurisprudência desta Câmara é no sentido de que o inadimplemento por si só, desacompanhado de outras circunstâncias excepcionais que repercutam gravemente em direitos de personalidade ou provoquem intenso abalo, não autoriza reparação de dano moral (TJSP - 1ª Câmara de Direito Privado - Ap. nº 1049600-35.2016.8.26.0576 - Rel. Francisco Loureiro - j. 17/05/2017).

Porém, tem sido reconhecido cabimento da indenização em situações em que o atraso se prolongou por tempo excessivo, colocando o adquirente em situação de abalo emocional apto a justificar reparação de dano extrapatrimonial.

Superior Tribunal de Justiça

[...]

No caso sub judice, como relatado na inicial, houve significativo atraso até a efetiva entrega das chaves, superando um ano de atraso, com sucessivas prorrogações do prazo de entrega, obrigando os adquirentes a renovar contrato de locação em razão da impossibilidade de utilização do imóvel sub judice (e-STJ, fl. 427/428).

Como se vê das razões acima, não houve circunstância específica, além do injustificado atraso na entrega da obra, capaz de provocar graves lesões à personalidade do recorrido, razão por que acompanho o recente entendimento firmado na Terceira Turma desta Corte, e afasto a configuração do dano moral na hipótese dos autos, considerando que ele exsurge de agressão à personalidade do ofendido, conforme julgamento do REsp 1.426.710 (Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe 8/11/2016), o que não se observa, no caso dos autos.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo e **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial, apenas para afastar a condenação ao pagamento da indenização por dano moral, mantendo a sucumbência fixada na origem.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília/DF, 04 de outubro de 2019.

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator