

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.831.119 - RO (2019/0236012-6)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A**
RECORRENTE : **ODEBRECHT REALIZACOES IMOBILIARIAS S.A**
ADVOGADOS : **ANDREY CAVALCANTE DE CARVALHO - RO000303B**
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
PAULO BARROSO SERPA - RO004923
RECORRENTE : **VANILDA DA SILVA MELO**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE LEANDRO DA SILVA - RO004260**
KAMILA ARAÚJO PRADO - RO007371
RECORRIDO : **OS MESMOS**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DANO MORAL. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Ação de indenização por danos materiais e compensação por danos morais.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
4. 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.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por **BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.** e **ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A** (primeiros recorrentes), com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional.

Ação: de reparação por dano material e compensação por dano moral, ajuizada por **VANILDA DA SILVA MELO**, em face dos recorrentes, devido ao atraso na entrega de unidade imobiliária, na qual pleiteiam sejam os

Superior Tribunal de Justiça

recorrentes condenados a compensar dano extrapatrimonial e reparar dano material.

Sentença: julgou procedente os pedidos formulados na inicial, para condenar os recorrentes ao pagamento da quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de compensação por dano moral, e R\$ 359, 23 (correspondente a 0,5 sobre o valor de R\$ 71.847,90), no período de 30/01/2012 a 11/10/2013.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelos recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

Apelação cível. Atraso na entrega do imóvel. Cláusula de tolerância. Abusiva. Longo período. Dano moral. Lucros cessantes. Programa minha casa minha vida.

As chuvas excessivas não têm o condão de excluir a responsabilidade civil da parte pela demora na entrega do imóvel contratado, pois, além de serem plenamente previsíveis na região amazônica, constituem hipótese de caso fortuito interno, decorrendo dos próprios riscos inerentes à atividade empresarial.

O descumprimento contratual pela demora na entrega do empreendimento, por longo período, enseja a compensação por dano moral.

Tratando-se de imóvel adquirido com subsídio do Governo Federal pelo Programa Minha Casa Minha Vida, não há que se cogitar em indenização a título de lucros cessantes. (e-STJ Fls. 489/490)

Embargos de declaração: interpostos por **BAIRRO NOVO PORTO VELHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.** e **ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A** (primeiros recorrentes), foram rejeitados. (e-STJ fls. 505/511)

Embargos de declaração: interpostos por VANILDA DA SILVA MELO (segunda recorrente), foram rejeitados. (e-STJ fls. 514/520)

Recurso especial: os primeiros recorrentes alegam violação dos arts. 186, 389, 393, 421, 927 e 944 do CC. Sustentam a ocorrência de existência de excludente de ilicitude à espécie, de modo a afastar a pretensão compensatória da recorrida. Afirmam que o mero inadimplemento contratual não configura dano moral. Insurgem-se contra a condenação ao pagamento do

valor de R\$ 3.000,00 (tres mil reais) a título de compensação por dano extrapatrimonial.

Relatado o processo, decide-se.

Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca do art. 421 do CC, indicado como violado, apesar da interposição de embargos de declaração. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na espécie, a Súmula 211/STJ.

Do reexame de fatos e provas

Alterar o decidido pelo Tribunal de origem acerca da ausência de caso fortuito externo ou força maior que afastem a responsabilidade dos recorrentes, demandaria o reexame de fatos e provas, o que não é permitido na via especial ante o óbice da Súmula 7/STJ.

- Do atraso na entrega de unidade imobiliária e da compensação por dano moral

O TJ/RO, ao reconhecer a possibilidade de compensação por danos morais, em razão de simples inadimplemento contratual - atraso na entrega de bem imóvel objeto de contrato de compra e venda -, contrariou o entendimento do STJ 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, hipótese que não se verifica no caso vertente (EDcl no AgRg no AREsp 745.577/RJ, 3ª Turma, DJe de 05/06/2017 e EDcl no AgRg no AREsp 745.577/RJ, 3ª Turma, DJe de 05/06/2017).

Logo, nesse ponto, o acórdão recorrido merece reforma.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa parte, DOU-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art. 932, III e V, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, para julgar

Superior Tribunal de Justiça

improcedente o pedido de compensação por dano moral.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 03 de setembro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

