

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.685.221 - RO (2017/0172272-1)

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
**ADVOGADO** : RODRIGO BORGES SOARES - RO004712  
**RECORRIDO** : AUREO VIRGILIO QUEIROZ  
**RECORRIDO** : MARCIA ANDREA DE OLIVEIRA QUEIROZ  
**ADVOGADA** : DANIELLE ROSAS GARCEZ BONIFACIO DE MELO DIAS - RO002353

## DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto com fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, assim ementado:

*"Atraso de obra. Cláusula de tolerância. Caso fortuito/força maior. Não comprovado. Lucros cessantes. Presumido. Danos Morais. Configurado. Substituição do índice INCC.*

*Não havendo nos autos comprovação da ocorrência de motivos de força maior e caso fortuito, não há que se falar em excludente de responsabilidade das empresas quanto à indenização pelos danos causados com o atraso na entrega do imóvel.*

*Presente o nexo causal entre a omissão da construtora e a angústia, ansiedade e transtornos experimentados pelos compradores, decorrentes do atraso injustificado da obra, inequívoca a existência de dano moral.*

*Os lucros cessantes são presumíveis ante a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora, devendo ser considerado como termo inicial para seu pagamento a data prevista para entrega, e o final a data da entrega efetiva do imóvel.*

*Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção" (e-STJ fls. 316/317).*

Os embargos de declaração opostos foram acolhidos apenas para delimitar o período de cálculo dos lucros cessantes.

As razões de recurso alegam violação dos arts. 186, 373, I, 402, 403, 489, § 1º incisos IV e V e art. 927, V, Código de Processo Civil/2015, 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964, e 1º da Lei nº 4.864/1965..

Sustentam que houve negativa de prestação jurisdicional. Afirmam, também, que não ficou demonstrada a existência de lucros cessantes porque não comprovado que o imóvel seria posto à locação. Por fim, aduzem que não há que se falar em dano moral porque não comprovada a existência de ato ilícito.

# Superior Tribunal de Justiça

Após as contrarrazões, o recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

## **DECIDO.**

O acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

No tocante à violação do art. 1.022 do CPC, verifica-se que o Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A esse respeito, o seguinte precedente:

*"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. MANIFESTO CARÁTER INFRINGENTE. IMPOSSIBILIDADE.*

*1. Os Embargos de Declaração não merecem prosperar, pois manifestam nítido caráter infringente, não apontando quaisquer das hipóteses do art. 1022 do CPC/2015.*

*2. A controvérsia foi correta e integralmente solucionada, com fundamento suficiente e em consonância com entendimento deste Tribunal, razão por que não se configura erro material, omissão, contradição ou obscuridade, tampouco negativa de prestação jurisdicional.*

*3. Embargos de Declaração rejeitados."*

(EDcl no AgRg no AREsp 840.702/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/08/2016, DJe 08/09/2016)

Quanto ao mais, a insurgência merece prosperar em parte.

Sobre os lucros cessantes, assim se pronunciou o acórdão recorrido:

*"(...)*

*No que diz respeito aos danos materiais – lucros cessantes – decorrentes da impossibilidade de auferir lucro com a locação do imóvel pelo injustificado atraso de sua entrega, vinha me posicionando no sentido de que, para sua concessão, seria indispensável a real demonstração do prejuízo, no entanto, em razão da consolidação do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, de que nas hipóteses de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega de imóvel os lucros cessantes são presumíveis, ante a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora e, ainda, visando a harmonia das decisões conforme preconiza o CPC/2015, me curvo a este entendimento, a qual passo a adotar" (e-STJ fl. 321).*

Tal entendimento está de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, firmada no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda acarreta a obrigação ao pagamento de indenização por lucros cessantes, ainda que presumidos.

A propósito:

# *Superior Tribunal de Justiça*

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA SEGUNDA AGRAVANTE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. INVERSÃO DO JULGADO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não se constata a alegada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, não padecendo o acórdão recorrido de omissão, contradição ou obscuridade.

2. O v. acórdão recorrido, analisando o acervo probatório dos autos, verificou que a segunda agravante figura no contrato como incorporadora e construtora juntamente com a primeira agravante. Assim, a alteração das premissas fáticas adotadas pelo acórdão recorrido demandaria o reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, o reexame do valor fixado a título de danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que a verba reparatória, consideradas as circunstâncias de fato da causa, foi estabelecida pela instância ordinária, em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, em R\$ 8.000,00, acrescidos de juros e correção monetária.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp 689.877/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 10/03/2016 - grifou-se)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DISPENSA COMPROVAÇÃO. MATÉRIA PREQUESTIONADA. CULPA. PROMITENTE VENDEDORA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. OMISSÃO INEXISTENTE.

1. A violação do art 535 do CPC somente se configura quando, na apreciação do recurso, o tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento sobre questão que deveria ser decidida e não foi. Não ocorrente no caso.

2. Tendo o tribunal local adotado os fundamentos da sentença, que tratou especificamente dos lucros cessantes, não há falar em ausência de prequestionamento.

3. A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

4. Acentuado nas instâncias ordinárias que a demora na entrega do imóvel é injustificada, rever tal posicionamento demanda a análise das circunstâncias fáticas dos autos. Incidência da Súmula nº 7/STJ.

# Superior Tribunal de Justiça

5. Agravo regimental não provido."

(AgRg no AREsp 229.165/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 27/10/2015)

*"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.*

*1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.*

*2. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 301.607/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 15/09/2016).*

Todavia, com razão a recorrente no que tange à não configuração dos danos morais; a condenação se deu em virtude, tão-somente, do atraso na entrega de imóvel adquirido pelo recorrido.

Todavia, esta Corte já decidiu que o simples inadimplemento contratual não enseja abalo extrapatrimonial.

Confira-se:

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. SIMPLES INADIMPLEMENTO CONTRATUAL.*

*1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).*

*2. A demora na entrega do imóvel, em regra, constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de indenizar.*

*3. Agravo interno não provido."*

(AgInt no REsp 1.715.842/RO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2018, DJe 21/11/2018)

*"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 N° 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 n° 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.*

# 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 promitentescompradores. 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 01/06/2017)

**"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL COMPROVADO. INADIMPLENTO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.**

1.- Dissídio jurisprudencial comprovado.

2.- 'O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível.' (REsp 876.527/RJ).

3.- Agravo improvido."

(AgRg no AREsp 287.870/SE, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/5/2013, DJe 05/06/2013)

No caso dos autos, o Tribunal local fundamenta a existência de dano moral unicamente no atraso na entrega do imóvel. Entendeu que:

*"(...) Quanto aos danos morais, após avaliação criteriosa dos*

# Superior Tribunal de Justiça

*fatos trazidos, tenho que a situação ultrapassa o mero dissabor, devendo a construtora indenizar os consumidores pelos danos daí decorrentes, já que incontroverso a frustração nas expectativas geradas quando da intenção em adquirir o imóvel.*

*Fica evidente o nexo de causalidade entre a conduta ilícita da construtora e o dano suportado. A situação repercutiu negativamente, mormente por se tratar de direito à moradia. Assim, o dano moral sofrido pelos primeiros apelantes é inconteste, uma vez que, basta sopesar o dissabor, o aborrecimento, a angústia, a sensação de impotência e a frustração que padeceram pela espera da entrega do imóvel para habitação" (e-STJ fl. 322).*

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial para afastar da condenação a indenização por danos morais.

Em razão da sucumbência recíproca, os ônus sucumbenciais fixados na origem devem ser divididos na proporção de 50% para o autor e 50% para a ré.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília-DF, 26 de setembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator