

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.831.022 - RJ (2019/0235187-2)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : TGRJ EMPREENDIMENTOS ECONOMICOS S.A
ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAÍ E OUTRO(S) - SP214918
FABIO PELIZER COSTA - SP331332
RECORRIDO : JOANA SOUZA FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO : FLÁVIA SOUZA PIRAN - RJ132012

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, visando reformar acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

"APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 6 MESES. TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA. ABUSIVIDADE DA COBRANÇA DURANTE O PERÍODO EM MORA. DEVER DE RESTITUIR. DANO MORAL CONFIGURADO. VALOR EXCESSIVO.

Ab initio, a hipótese versa sobre relação de consumo, impondo-se, portanto, ao fornecedor, a responsabilidade civil objetiva, estando o consumidor desonerado do ônus de provar a culpa da parte ré, ora apelante. Além disso, deve-se ter em mente que estamos diante de uma relação entre desiguais, a impor o império do diploma consumerista, de modo a restabelecer o equilíbrio e simetria nos polos da demanda. Dessa forma, exsurge incontestemente que a parte ré, independentemente de culpa, responde pela reparação dos danos causados à parte autora. Sobre o prazo de tolerância para entrega da obra, o Colendo STJ afirmou que esse prazo deverá ser de, no máximo, 180 dias, uma vez que, por analogia, este é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento, ex vi dos artigos. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/64 e artigo 12 da Lei nº 4.864/65, além de ser o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto, nos termos do art. 18, § 2º, do diploma consumerista. No caso dos autos, no que concerne aos prazos contratados, não resta dúvida de que houve atraso na entrega das chaves. A própria ré, ora apelante, reconhece sua mora, limitando-se a arguir a existência de caso fortuito, porque o Município demorou na expedição do habite-se. Contudo, a demora na expedição do habite-se é de responsabilidade da própria ré, não podendo imputar eventuais entraves burocráticos ao consumidor, tratando-se, assim, de fortuito interno, inerente à própria atividade, que não afasta, portanto, o dever de indenizar. No que se refere à taxa de evolução de obra, sem qualquer razão o recorrente. A data limite para entrega do empreendimento era 27/08/2013. Contudo, o imóvel só foi entregue no dia 05/01/2016, ou seja, após o decurso do prazo de tolerância, de forma que não resta dúvida de que a cobrança da taxa de evolução da obra no período da mora é abusiva, devendo ser, portanto, devolvida. Por fim, quanto aos danos morais, sem razão também o recorrente. É incontestemente que, no caso dos autos, o atraso na entrega do imóvel não pode ser tratado como mero inadimplemento contratual, sendo patente a ofensa aos direitos da personalidade, não só diante contumaz desídia dos empreendimentos imobiliários, mas principalmente ante a frustrada aquisição do imóvel. Por fim, necessária a análise do quantum reparatorio. O julgador, à luz dos

Superior Tribunal de Justiça

princípios da razoabilidade e proporcionalidade, deve encontrar um ponto de equilíbrio, de modo que a indenização não venha a corresponder enriquecimento sem causa, nem frustrar seu fim maior de reparar integralmente o dano sofrido. Nesse contexto, levando em conta as peculiaridades do caso concreto, o valor fixado na sentença R\$20.000,00 mostrou-se excessivo.

Sendo assim, considerando a frustração da aquisição do bem, bem como o tempo de atraso na entrega, mostra-se mais razoável a redução do quantum reparatório para de R\$ 10.000,00, sendo este o valor usualmente adotado em outros julgados. Provimento parcial do recurso" (e-STJ fls. 230/232).

Nas razões do especial, a recorrente aponta a violação dos arts. 186, 927 e 944 do Código Civil. Afirmam a inexistência de dano material, bem como, quanto ao dano moral, que *"tendo em vista o recorrido não ter feito prova de consequências mais graves decorrentes do suposto ato ilícito, bem como tal desconforto ter perdurado por pouco tempo, não há que se falar em dano indenizável"* (fl. 275 e-STJ).

É o relatório.

DECIDO.

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

O recurso merece prosperar em parte.

No que diz respeito aos danos materiais, o acórdão recorrido assim decidiu:

"No caso dos autos, no que concerne aos prazos contratados, não resta dúvida de que houve atraso na entrega das chaves. A própria ré, ora apelante, reconhece sua mora, limitando-se a arguir a existência de caso fortuito, porque o Município demorou na expedição do habite-se.

Contudo, a demora na expedição do habite-se é de responsabilidade da própria ré, não podendo imputar eventuais entraves burocráticos ao consumidor, tratando-se, assim, de fortuito interno, inerente à própria atividade, que não afasta, portanto, o dever de indenizar.

(...)

A data limite para entrega do empreendimento era 27/08/2013.

Contudo, o imóvel só foi entregue no dia 05/01/2016, ou seja, após o decurso do prazo de tolerância, de forma que não resta dúvida de que a cobrança da taxa de evolução da obra no período da mora é abusiva, devendo ser, portanto, devolvida.

Como bem destacou o sentenciante, ao utilizar recursos da CEF, o proprietário paga a referida taxa durante a construção do imóvel, mas se a construtora não cumprir o prazo para encaminhar os documentos à prefeitura, o consumidor é prejudicado, porque continua pagando a taxa após a data estipulada no contrato para entrega, o que é ilegal" (fls. 236/240 e-STJ)

Nesse contexto, denota-se que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do enunciado da Súmula nº 7 deste Superior Tribunal.

Superior Tribunal de Justiça

Outrossim, não cabe a este Superior Tribunal de Justiça reexaminar as premissas de fato que levaram o tribunal de origem a tal conclusão, sob pena de usurpar a competência das instâncias ordinárias, a quem compete amplo juízo de cognição da lide.

Também sem razão a recorrente no que tange à não configuração dos danos morais.

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 nºs 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 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

Superior Tribunal de Justiça

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. INADIMPLEMENTO 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)

Todavia, no caso dos autos, o Tribunal local fundamenta a existência de dano moral nos seguintes termos:

"(...)

A parte autora narra a sua frustração com a demora na entrega do imóvel, que além de extremamente atrasada, gerou diversos percalços na vida financeira da apelada, que via cada vez mais distante o sonho da casa própria" (e-STJ fls. 244/245).

Como se vê, o acórdão se baseou no prolongado atraso (data limite para entrega era 27/8/2013, contudo o imóvel só foi entregue em 5/1/2016), e nos percalços provocados por esse adiamento na vida financeira da recorrida, para declarar o dano moral.

E a modificação desse entendimento também esbarraria no óbice contido na

Superior Tribunal de Justiça

Súmula nº 7/STJ.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 12,5% (doze e meio por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília-DF, 27 de setembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

