

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.837.830 - RJ (2019/0273838-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : RIO DE JANEIRO - NITERÓI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS : OSMAR DE OLIVEIRA SAMPAIO JUNIOR - SP204651
BIANCA NASCIMENTO VELOSO DA SILVA - RJ161256
JULIANA TIWA MURAKOSHI - SP303676
RECORRIDO : CARLA CASTANHEIRA DE BRITO PERAIZO
RECORRIDO : ALMANI MACHADO PERAIZO
ADVOGADO : ANDRÉ FARIA CALDEIRA - RJ125281

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por RIO DE JANEIRO - NITERÓI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. RETARDAMENTO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL NO PRAZO PACTUADO. DEMORA INJUSTIFICÁVEL NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO CONTRATADO. DANOS MATERIAIS E MORAL CARACTERIZADOS. VERBA REPARATÓRIA. FIXAÇÃO. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. DECISÃO QUE INTEGRALMENTE SE MANTÉM. DESPROVIMENTO DO RECURSO" (e-STJ fl. 268).

Nas razões do especial, a agravante aponta violação dos arts. 2º, 141, 322, 373, I, 374, I, 492 e 1.013 do Código de Processo Civil de 2015, e 186, 393, *caput* e parágrafo único, 402, 403, 927, parágrafo único, e 944, *caput* e parágrafo único do Código Civil.

Sustenta, em síntese, que o atraso na entrega do imóvel se deu por motivo de caso fortuito, não havendo ato ilícito a justificar a condenação por danos morais. Afirma que, pela mesma razão, não são devidos os lucros cessantes.

Argumenta que o simples atraso na entrega do imóvel, por si só, não é capaz de gerar dano moral.

Por fim, alega que o valor fixado a título de danos morais R\$ 10.000,00 (dez mil reais) é exorbitante.

Contrarrazões às fls. 355-356 e-STJ.

Recurso admitido na origem às fls. 358-361 e-STJ.

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).

Superior Tribunal de Justiça

Primeiramente, no que diz respeito ao atraso na entrega do imóvel, ocorrência de caso fortuito e condenação ao pagamento de lucros cessantes, o tribunal de origem consignou o seguinte:

"Os autores, como assim comprovado, firmaram Instrumento Particular de Cessão de 'Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e outros Pactos' para aquisição da unidade autônoma nº 1109 do EDIFÍCIO CRICKET, Condomínio ADMIRA ICARM (fls. 49 - 000048).

Nessa perspectiva, o 'Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e outros Pactos' fixa como termo final para a conclusão das obras e entrega da unidade habitacional o dia 30/11/2011, com extensão do prazo por mais cento e oitenta dias (capítulo IX - 9.1 - fls. 31 - 000018).

E mais, em comum acordo, as partes firmaram o 19 aditivo ao contrato, alterando a data de entrega do imóvel de 30/11/2011 para 30/09/2013 (fls. 56/57 - 000048).

Todavia, e ao contrário do que fora prometido, o imóvel somente foi entregue aos autores em 18/11/2014 (fls. 61/62 - 000048), quando decorridos aproximadamente 01 (um) ano da data fixada, sendo certo que os autores se encontravam adimplentes com o pagamento das prestações.

Aliás, e como bem ressaltado pela ilustre Magistrada sentenciante, verbis, 'A alegação da ré de que o atraso da obra se deu em razão da escassez de mão de obra qualificada e o aumento incompreensível do custo para construção de seus empreendimentos, em razão dos altos salários cobrados pelos poucos e bons profissionais, não afasta a sua responsabilidade, uma vez que constitui fortuito interno, decorrente do risco do seu próprio empreendimento.' (fls.248 - 000247).

Logo, por injustificado se mostra o inadimplemento do réu quanto à obrigação de entregar o imóvel, que não comprovaram, aliás, a existência de qualquer fato que pudesse justificar a demora ocorrida.

Comprovado, pois, que não foram corretamente prestados os serviços contratados, os danos daí decorrentes devem ser integralmente reparados.

Por conseguinte, em decorrência do atraso verificado no cumprimento da avença, deve o réu ressarcir aos autores os valores gastos a título de aluguéis, comprovados através do Contrato de Locação e recibos, juntado às fls. 64/79 (index 000063) tal como determinado na sentença"(e-STJ fls. 270-271).

Assim, a reforma do aresto, neste aspecto, demanda inegável necessidade de reexame de matéria fático-probatória, providência inviável de ser adotada em recurso especial, haja vista os óbices das Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte.

Ademais, no tocante ao pagamento dos lucros cessantes, o acórdão recorrido está de acordo com a jurisprudência desta Corte no sentido de ser presumido o prejuízo do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para a entrega do imóvel objeto de contrato de compra e venda, ensejando o pagamento de lucros cessantes.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA

Superior Tribunal de Justiça

DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE SALA COMERCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/1973 NÃO CONFIGURADA. 2. INOVAÇÃO DE TESE NO AGRAVO INTERNO. DESCABIMENTO. 3. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. 4. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA RECONHECIDA COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E NO EXAME DAS CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS DA CAUSA. REVISÃO DO JULGADO. DESCABIMENTO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 5. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. DATA DA CITAÇÃO. AGRAVO IMPROVIDO.

(...)

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 em que a empresa incorreu em mora. Incidência da Súmula 83/STJ.*

(...)

4. *Agravo interno a que se nega provimento*" (AgInt no AREsp 978.519/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/8/2017, DJe 25/8/2017 - grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ART. 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. (...)

2. *O acolhimento da pretensão recursal, a fim de afastar as conclusões do aresto estadual no tocante aos danos morais sofridos pela parte agravada, bem como a análise da cláusula de tolerância na entrega do imóvel, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.*

3. *A jurisprudência consolidada neste Sodalício é no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador e lucros cessantes. 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. Precedentes.*

4. *Agravo interno não provido*" (AgInt no AREsp 1.075.056/MA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/8/2017, DJe 18/8/2017 - grifou-se).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. SÚMULA 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES CONFIGURADOS. SÚMULA 83 DO STJ.

Superior Tribunal de Justiça

ENTREGA DAS CHAVES. ENCARGOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR A PARTIR DA POSSE. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. DANO MORAL. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ.

1. O reconhecimento de caso fortuito ou força maior no atraso da entrega do imóvel demanda o reexame do contexto fático e probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

2. 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.

(...)

5. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 1034823/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 23/5/2017, DJe 2/6/2017 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL E PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. MULTA MORATÓRIA. RECIPROCIDADE EM FAVOR DO CONSUMIDOR. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. "A inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora do promitente vendedora" (AgRg no AREsp n. 525.614/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014).

2. Com esteio na jurisprudência desta Corte de Justiça, havendo previsão contratual de multa moratória no caso de descumprimento do pacto por parte do consumidor, esta sanção pode incidir em reprimenda ao fornecedor, caso seja o culpado pela mora ou inadimplemento. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

3. Agravo interno improvido" (AgInt no AREsp 1.036.849/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/5/2017, DJe 1º/6/2017 - grifou-se).

Quanto ao mais, a irresignação merece prosperar.

Isso porque já se encontra sedimentado na jurisprudência desta Corte o entendimento de que, em hipóteses como a presente, o simples descumprimento contratual não enseja reparação de danos morais, os quais deveriam ser efetivamente demonstrados para se cogitar ser caso de indenização.

Confiram-se:

"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

Superior Tribunal de Justiça

INATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO. RECENTE ENTENDIMENTO DESTA CORTE. AGRAVO REGIMENTAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(...)

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 promitentes compradores.

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 18/5/2017, DJe 1º/6/2017).

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. REVERSÃO. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.

(...)

8. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis. 9. 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.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido."

(REsp 1.665.550/BA, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/5/2017, DJe 16/5/2017)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - ATRASO NA ENTREGA NO IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES.

1. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais. Precedentes.

(...)

4. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 906.599/SP, Rel. Ministro

Superior Tribunal de Justiça

MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. MORA DA CONSTRUÇÃO. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. DEVIDA. DANOS MORAIS. AFASTADOS.

(...)

2. Não cabe condenação por danos morais se as instâncias de origem não indicam um fato que cause transtornos extraordinários.

3. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 677.950/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/3/2017, DJe 20/3/2017).

"RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROPRIETÁRIO PERMUTANTE. LEGITIMIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PROVA. ÔNUS. RÉU. EXCESSO DE CHUVAS. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS.

(...)

9. O simples inadimplemento contratual não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima, o que não se constatou no caso concreto.

10. Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos." (REsp 1.536.354/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/6/2016, DJe 20/6/2016)

Na hipótese, não foi trazida nenhuma situação extraordinária capaz de ensejar a condenação à indenização por danos morais, pautada no único fundamento do atraso da entrega do imóvel em si considerado, devendo, portanto, ser afastada.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e dou-lhe parcial provimento a fim de afastar a condenação ao pagamento de danos morais.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 23 de setembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator