

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.844.123 - SE (2019/0314906-4)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829
ARTUR RIBEIRO BARACHISIO LISBÔA - SE000554A
LÍCIA REGINA SANTOS DE MENEZES - SE004459
PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA - SE009609
DANIELLE ROCHA REZENDE - SE011512
RECORRIDO : UBIRAJARA DE BRITO CRUZ
RECORRIDO : MABEL ARAUJO CRUZ
ADVOGADOS : TATIANE GONÇALVES MIRANDA GOLDHAR - SE004209
CLARA CARDOSO MACHADO JABORANDY - SE007277
AGRAVANTE : UBIRAJARA DE BRITO CRUZ
AGRAVANTE : MABEL ARAUJO CRUZ
ADVOGADOS : TATIANE GONÇALVES MIRANDA GOLDHAR - SE004209
CLARA CARDOSO MACHADO JABORANDY - SE007277
AGRAVADO : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829
ARTUR RIBEIRO BARACHISIO LISBÔA - SE000554A
LÍCIA REGINA SANTOS DE MENEZES - SE004459
PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA - SE009609
DANIELLE ROCHA REZENDE - SE011512

EMENTA

RECURSO ESPECIAL E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA.

1. Em sendo demasiado o atraso na entrega da obra, possível o reconhecimento da existência de danos morais. Incidência do enunciado 568/STJ.

2. O valor da indenização não se mostra desproporcional, não se devolvendo à análise desta Corte Superior, na forma do enunciado 7/STJ.

3. A privação da fruição do imóvel que decorre do atraso na entrega é a causa dos lucros cessantes, que, segundo a jurisprudência pacificada por esta Corte Superior, são presumidos.

4. A soma da cláusula penal moratória e dos lucros cessantes, no entanto, não poderá superar o valor equivalente ao locativo do imóvel, tomando-se este como o limitador.

Superior Tribunal de Justiça

5. RECURSO ESPECIAL DA PARTE RÉ NÃO CONHECIDO E AGRADO EM RECURSO ESPECIAL EM PARTE CONHECIDO PARA PROVER PARCIALMENTE O RECURSO ESPECIAL DA PARTE AUTORA.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A e de agravo em recurso especial interposto por UNIRAJARA DE BRITTO CRUZ e MABEL ARAUJO CRUZ.

O acórdão recorrido, prolatado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Sergipe, está assim ementado:

Consumidor e Processo Civil - Ação Indenizatória - Mérito: Tese de inexistência de descumprimento contratual - Cláusula de tolerância - Legalidade - Caso fortuito e força maior - Não comprovação - Dano moral devido - Súmula nº 12 do TJSE - Minoração do quantum indenizatório - Termo inicial juro de mora - citação - responsabilidade contratual - Majoração do percentual de honorários advocatícios.

I - É plenamente possível a estipulação da cláusula de tolerância e cláusula de prorrogação da data de entrega do empreendimento prevista contratualmente, por entender que não contém uma desvantagem exagerada para o consumidor, bem como que este tem conhecimento no momento da assinatura do contrato, tratando-se de uma medida de cautela diante da complexidade inerente à construção de um empreendimento;

II - Em que pese a Demandada tenha feito conjecturas acerca da ocorrência das excludentes de responsabilidade do caso fortuito e da força maior, decorrentes do aquecimento inesperado no mercado de construção civil, proporcionando dificuldades para o andamento normal da obra, a Requerida sequer apresentou as razões de como tal aquecimento teria afetado a construção do empreendimento e nem qualquer documento no mesmo sentido. Não se admitindo, de igual forma, que o aludido atraso seja atribuído às chuvas, pois estas, no ramo da construção civil, além de previsíveis, correspondem a uma variável inerente ao setor e, como tal, devem ser levadas em consideração para avaliação do prazo de conclusão do empreendimento;

III – Impõe-se observar a data da efetiva entrega da unidade ao seu respectivo Comprador como termo final para a

Superior Tribunal de Justiça

caracterização da mora;

IV - A respeito do dano moral, esta Corte de Justiça editou o enunciado nº 12 da súmula de sua jurisprudência, estipulando que “É devido o dano moral quando houver atraso na entrega de imóvel superior ao prazo de tolerância previsto no contrato, salvo prova de caso fortuito e força maior, ainda que haja cláusula contratual prevendo a multa moratória, devendo a casuística ser verificada na sua quantificação; quanto aos lucros cessantes devem ser comprovados em cada caso”;

V - Tomando-se em consideração as condições pessoais dos ofendidos e da ofensora, a intensidade e o grau da culpa desta, bem como a gravidade dos efeitos da sua conduta, frente às peculiaridades do caso, e sopesando o tempo de atraso – aproximadamente 01 (hum ano) e 06 (seis) meses – e a multiplicidade de feitos com causa de pedir idêntica a da mesma construtora presentes nestes autos, entendo que deva ser reduzido o montante fixado pelo Juízo sentenciante, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para R\$ 8.000,00 (oito mil reais), por entendê-lo justo, necessário e razoável ao caso dos autos;

VI - Em relação aos juros de mora, por se tratar de relação contratual, deve incidir a partir da citação, nos termos do art. 405 do CC.

VII – Recursos conhecidos e parcialmente providos.

Nas razões do recurso especial dos autores, fundamentado na alínea "a" do inciso III do art. 105 da CF, disseram violados os arts. 187, 421, 422, 423 do CCB, 39, V, e 47 do CDC e 85, §10, do CPC. Asseverou, em suma: a) incidir a mora desde a data prevista no contrato (desconsiderado o prazo de tolerância); b) ter direito aos lucros cessantes; c) ter direito à majoração do valor da indenização pelos danos morais; d) ser mínima a sua sucumbência. Pediu o provimento.

Nas razões do recurso especial interposto pela construtora com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da CF, aduziu-se, além do dissídio, a afronta aos arts. 186, 927 e 944 do CCB, no tocante à condenação ao pagamento de indenização por danos morais, dizendo da inexistência de dano extrapatrimonial decorrente do mero atraso na entrega do imóvel e do excesso do valor da indenização, fixado em R\$ 8.000,00. Pediu o provimento.

Houve contrarrazões de ambas as partes.

Apenas o recurso especial da ré fora admitido.

Superior Tribunal de Justiça

Foi interposto agravo em recurso especial.

É o relatório.

Passo a decidir.

Inicialmente, registro que o acórdão recorrido foi publicado já sob a vigência da Lei 13.105/2015, razão por que o juízo de admissibilidade é realizado na forma deste novo édito, conforme Enunciado Administrativo nº 3/STJ.

Dois são os recursos a serem analisados: o agravo em recurso especial manejado pelos autores e o recurso especial interposto pela ré.

Início com recurso especial da ré, que devolvera a esta Corte a inexistência de dano moral e o valor da indenização.

Antes da análise pormenorizada do recurso, relembro que a ré fora condenada ao pagamento de indenização por danos morais fixada em R\$ 8.000,00 e multa contratual pelo atraso na entrega da obra que, na espécie, fora de 19 meses além do período de tolerância - 26/08/2012 a 04/04/2014 (fls. 412 e 480 e-STJ).

Tem-se, pois, quase 2 anos e meio de atraso na entrega da obra contado da data de entrega original (19 meses contado do fim do prazo de tolerância), excesso de prazo que é suficiente para que o mero descumprimento do contrato passe a configurar violação a direitos da personalidade do adquirente do imóvel.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com reparação por dano material e compensação por dano moral devido ao atraso na entrega de unidade imobiliária.

2. O excessivo atraso na entrega de unidade imobiliária enseja compensação por dano extrapatrimonial.

3. Agravo interno no recurso especial não provido. (AgInt nos EDcl no REsp 1816498/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/10/2019, DJe 30/10/2019)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO

ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

(...)

4. Cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Precedentes.

5. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada.

6. Agravo interno no recurso especial não provido. (**AgInt no REsp 1804123/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/09/2019, DJe 11/09/2019**)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA". LONGO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. PRORROGAÇÃO DO PRAZO MEDIANTE ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. DESCUMPRIMENTO DO ACORDO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO NA ESPÉCIE.

1. Controvérsia acerca das consequências do atraso na entrega de um imóvel financiado pelo programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, com subvenção econômica estatal.

2. Cabimento de indenização por danos morais em virtude do longo atraso na entrega do imóvel (mais de doze meses após o período de tolerância) por se tratar de imóvel adquirido por família de baixa renda no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida", com auxílio estatal por meio de subvenção econômica. Julgado anterior desta TURMA.

3. Existência de acordo, homologado judicialmente, mediante o qual se prorrogou o prazo de entrega do imóvel para além do período contratual de tolerância.

4. Descumprimento do acordo pelas demandadas, não tendo sido concluída a obra no novo prazo pactuado.

5. Circunstância agravante da culpa das demandadas, intensificando o abalo psíquico sofrido pelos adquirentes.

6. Cabimento da indenização por danos morais na espécie.

Superior Tribunal de Justiça

7. Restabelecimento dos comandos da sentença, em que a indenização fora arbitrada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor que se mostra adequado aos parâmetros de razoabilidade adotados por esta Corte Superior em casos semelhantes.

8. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp 1818391/RN, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/09/2019, DJe 19/09/2019)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE OFENSA AO ART. 489 DO CPC/2015. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELA DECISÃO RECORRIDA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. COMPROVAÇÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. INDENIZAÇÃO DEVIDA. PRESUNÇÃO DOS PREJUÍZOS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO DO VALOR DO ENCARGO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SUMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. DECISÃO MANTIDA.

(...)

7. No caso concreto, a Justiça local analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame dos fatos que informaram a causa, vedado em recurso especial.

8. Segundo a jurisprudência do STJ, "os óbices das Súmulas 83 e 7 do STJ impedem o exame do recurso especial interposto tanto pela alínea a quanto pela c"(AgInt no AREsp n. 1.367.809/RS, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe 21/3/2019).

9. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 970.022/MG, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 09/09/2019, DJe 12/09/2019)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO

Superior Tribunal de Justiça

MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame dos fatos que informaram a causa, vedado em recurso especial.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1728578/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 02/08/2018, DJe 09/08/2018)

Finalmente, não há falar em excesso tal no arbitramento do valor da indenização, fixada em R\$ 8.000,00, a justificar a abertura desta instância especial, incidindo na espécie o enunciado 7/STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. (...)

5. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada.

6. Agravo interno no recurso especial não provido. (AgInt no REsp 1804123/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/09/2019, DJe 11/09/2019)

Assim, não é de se conhecer do recurso da construtora no presente tópico, com fundamento nos enunciados 7 e 568/STJ.

Analiso, então, o agravo em recurso especial da parte autora, o qual, antecipo, merece ser conhecido para, conhecendo em parte do recurso especial a

Superior Tribunal de Justiça

ele dar parcial provimento.

Relembro que o recurso devolvera a esta Corte Superior as seguintes questões: a) termo inicial da mora; b) lucros cessantes; c) valor da indenização pelos danos morais; d) sucumbência mínima.

No tocante ao termo inicial da mora, o acórdão merece ser mantido, pois esta Corte Superior já reconheceu, inclusive em sede de recursos repetitivos, a plena higidez da previsão de prazo de tolerância em contratos de venda de imóvel sob o regime de incorporação imobiliária.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes:

(...)

1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

(...)

(REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019)

Tangente aos lucros cessantes, razão assiste à parte recorrente.

O acórdão recorrido afastou o pedido reconhecendo ausente a prova do dano correspondente.

Superior Tribunal de Justiça

A conclusão contrasta com a orientação desta Corte Superior, firmada mediante vários precedentes, inclusive em sede de embargos de divergência e recurso especial sob o rito dos recursos repetitivos.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: (...)

1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

(...) 2. Recursos especiais desprovidos. (REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019)

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

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. A citação é o marco inicial para a incidência dos juros de mora, no caso de responsabilidade contratual. Precedentes.

3. Embargos de divergência acolhidos. (EResp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018)

Superior Tribunal de Justiça

A privação da fruição do imóvel é a causa dos lucros cessantes de modo que, enquanto o imóvel permanecer indisponível para o exercício desse poder de fruição pelo adquirente, é devida a indenização correspondente ao valor do locativo, cujo montante há de ser determinado em sede de liquidação de sentença.

Por fim, em conformidade com a tese firmada no Resp repetitivo nº 1.635.428/SC, da relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, a soma da cláusula penal moratória e dos lucros cessantes não poderá superar o valor equivalente ao locativo do imóvel, tomando-se este como limitador

Tangente ao valor da indenização por danos morais, não há conhecer do recurso especial, pois por não ser irrisório, não se abre a cognição desta instância especial, incidindo na espécie o enunciado 7/STJ.

Diante da relevante alteração da sucumbência, imputo os ônus correlatos à parte demandada, que resta condenada ao pagamento da totalidade das custas processuais e dos honorários de advogado, fixados na origem em 20% sobre o valor da condenação.

Ante todo o exposto, não conheço do recurso especial da parte ré e conheço do agravo em recurso especial da autora para dar parcial provimento ao seu recurso especial.

Não há espaço para a fixação de honorários recursais, já se tendo arbitrado a verba no máximo legal na origem.

Advirto as partes que a oposição de incidentes manifestamente improcedentes e protelatórios dará azo à aplicação das penalidades legalmente previstas.

Intimem-se.

Brasília (DF), 26 de novembro de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator