

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.569.343 - MA (2019/0249225-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **GRAND PARK - PARQUE DAS ÁGUAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
AGRAVANTE : **FRANERE COMÉRCIO CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA**
AGRAVANTE : **GAFISA S/A**
ADVOGADOS : **FERNANDO ANTÔNIO DA SILVA FERREIRA - MA005148**
BRUNO PIRES CASTELLO BRANCO - MA009609
GISELLE DE SOUSA FONTES MARTINS - MA010799
THAINARA CRISTINY SOUSA ALMEIDA ESPINDOLA - MA008252
CELIA TERESA DE MESQUITA GUERREIRO - MA012392
AGRAVADO : **JACIANI PEREIRA**
ADVOGADOS : **MARCO ANTÔNIO COELHO LARA - MA005429A**
LUIS EDUARDO CALDAS SANTOS - MA009115
ANTONIO NERY DA SILVA JUNIOR - MA007436
ANTONIO PONTES DE AGUIAR FILHO - MA011706
LARA, PONTES & NERY ADVOGADOS - MA000247
BRUNO RICARDO NASCIMENTO DOS REIS - MA015951

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CARÊNCIA DE AÇÃO DIANTE DE ACORDO REALIZADO. SÚMULA 283/STF. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. DANO MORAL FIXADO APENAS PELO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE OUTROS ELEMENTOS A ENSEJAREM A ALUDIDA CONDENAÇÃO. DECISÃO RECORRIDA QUE MERECE REFORMA. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO.

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por GRAND PARK - PARQUE DAS ÁGUAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e OUTROS contra decisão que não admitiu o recurso especial, fundado na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, que desafiou acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado do

Superior Tribunal de Justiça

Maranhão assim ementado (e-STJ, fl. 524):

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA.

ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CONTRATO RESCINDIDO. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDOS. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS.

MANUTENÇÃO. ARGUMENTAÇÃO RECURSAL INSUFICIENTE PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO IMPROVIDO.

I. O atraso injustificado na entrega da obra, pelo promitente-vendedor gera o dever de indenizar os danos materiais e morais dele decorrentes.

II. Não há no agravo interno argumentos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada, o que enseja o não provimento do recurso interposto, nos termos da uníssona jurisprudência do e. Superior Tribunal de Justiça.

III. Agravo Interno improvido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 571-583).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 585-605), as recorrentes apontaram violação aos arts. 186, 402, 472 e 927 do Código Civil de 2002; e 373, I, do Código de Processo Civil de 2015.

Sustentaram, em síntese, que, após concluída a obra e constituído o condomínio, foi realizado acordo entre as partes. Arguiram que o distrato realizado não tem nenhum vício que ensejasse a anulação e que, por isso, seria válido.

Ponderam que os lucros cessantes reclamam prova concreta.

Aduziram que o mero descumprimento contratual não tem o condão de gerar indenização por dano moral.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 740-760).

Juízo de admissibilidade negativo (e-STJ, fls. 762-775).

Brevemente relatado, decido.

O Tribunal de origem, ao julgar o recurso de apelação, consignou o seguinte (e-STJ, fls. 528-531):

Repiso ainda, trecho da decisão monocrática ora agravada quanto a alegação de carência de ação levantada pelo ora agravante:

"Não merece acolhida a preliminar suscitada, uma vez que, o distrato do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes estabeleceu cláusulas que não foram 'cumpridas pelas empresas apelantes, pois, além de não cumprirem as datas aprazadas para o

ressarcimento do valor pago pela demandante, deixaram de pagar a última parcela, o que deu ensejo à propositura da presente ação, demonstrando, assim, o interesse de agir da demandante, não havendo que se falar em carência de ação, sendo inconsistente o argumento referente à incidência do art. 320, do CC, uma vez que, à evidência, é inaplicável, já que a dívida não foi paga em sua integralidade.

Rejeito, portanto, a preliminar suscitada." Nesse contexto, tenho, ainda, que não merece guarida os argumentos quanto aos danos causados à agravada.

Em relação aos danos materiais, na forma de lucros cessantes, o STJ firmou entendimento em casos assemelhados no sentido de que eles são presumidos, cabendo, portanto, a indenização em favor da consumidora, pelo período em que ficou privada de utilizar economicamente o bem.

(...)

Da mesma forma restou configurado os danos morais experimentados pela agravada, razão pela qual, mantenho o valor fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com base na reiterada jurisprudência desta Corte e do STJ em casos dessa natureza.

Quanto à alegação de carência de ação diante da existência de acordo realizado, a Corte de origem afirmou que as recorrentes não cumpriram as datas aprazadas para o ressarcimento do valor pago pela demandante e deixaram de pagar a última parcela do acordo, dando ensejo à propositura da ação.

Assim, atentando-se aos argumentos trazidos pela recorrente e aos fundamentos adotados pelo Tribunal estadual, verifica-se que estes não foram objeto de impugnação nas razões do recurso especial, e a manutenção de argumento que, por si só, mantém o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÕES DE NULIDADE DE INTIMAÇÃO, PRESCRIÇÃO DO FEITO EXECUTIVO E IMPOSSIBILIDADE DE DECLINAÇÃO DE COMPETÊNCIA. ÓBICES SUMULARES E INOVAÇÃO RECURSAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NÃO CABIMENTO, NESTA SEDE, UMA VEZ QUE AUSENTE O REQUISITO DO PREQUESTIONAMENTO.

1. A ausência de impugnação específica das razões pelas quais o Tribunal a quo deixou de conhecer da matéria atrai o óbice das Súmulas 283 e 284 do STF.

[...] 5. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp 1443474/CE, Rel. Min. Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 02/06/2015, DJe 15/06/2015)

Em relação aos lucros cessantes, pertinente registrar que o entendimento do

Superior Tribunal de Justiça

Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no caso de inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos.

Confirmam-se:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE MÚTUO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA E NA ENTREGA DO IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência assentada do STJ, a inexecução do contrato de compra e venda e de mútuo, em razão de atraso na entrega do imóvel na data acordada, enseja 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 da promitente construtora e pelo agente financeiro, na qualidade de demandado solidário. Precedentes.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1003447/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 20/03/2017)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. LUCROS CESSANTES. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. DESNECESSIDADE. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ.

[...]

2. A teor da jurisprudência firmada nesta corte, o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador. Precedentes.

3. Dissídio não comprovado. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1562795/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2017, DJe 07/03/2017)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO MULTA. SÚMULA Nº 282/STF. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CULPA. SÚMULA Nº 7/STJ.

[...]

2. Esta Corte Superior já firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

Superior Tribunal de Justiça

3. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca da culpa pelo atraso na entrega do imóvel demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 763.829/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2016, DJe 01/08/2016)

Dessa forma, constata-se que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Casa, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ.

No que concerne aos danos morais, esta Corte possui o entendimento pacífico no sentido de que, em regra, o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, o referido dano.

Na hipótese específica de atraso na entrega de imóvel, em decorrência do descumprimento do prazo previsto em contrato de promessa de compra e venda, essa análise deverá ser feita caso a caso, ficando afastado, em princípio, o caráter absoluto da presunção de existência do dever reparatório, salvo se existente algum fato concreto capaz de transformar a mera frustração quanto à expectativa inicial de cumprimento do prazo avençado - o que não ultrapassa a barreira do aborrecimento e dissabor próprios do cotidiano - em situação de grave abalo na esfera subjetiva do promitente comprador e, por esse motivo, capaz de ensejar reparação por danos morais.

Com efeito, na espécie, constata-se que, apesar da mora das recorrentes pelo prazo de 3 (três) meses - o que se revela de todo indesejável -, não foi comprovado que o atraso teria afetado, de maneira excepcional, o direito da personalidade da recorrida, não havendo que se falar, portanto, em abalo moral indenizável.

Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSABOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade.

2. A Corte local, para reformar a sentença e julgar procedente o pedido de indenização por danos morais, concluiu que o atraso na entrega do imóvel, de aproximadamente 9 (nove) meses, por si, frustrou a expectativa do casal de ter um lar, causando, consequentemente, transtornos por não ter domicílio próprio. Com efeito, o Tribunal de origem apenas superestimou o desconforto, o aborrecimento e a frustração da autora, sem apontar, concretamente, situação excepcional específica, desvinculada dos normais aborrecimentos do contratante que não recebe o imóvel no prazo contratual.

3. A orientação adotada na decisão agravada não esbarra no óbice contido no enunciado n. 7 da Súmula do STJ, tendo em vista que foram consideradas, apenas, as premissas fáticas descritas no acórdão recorrido.

4. Agravo regimental desprovido (AgRg no REsp n. 1.408.540/MA, Relator o Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe 19/2/2015)

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO STJ. DANOS MORAIS. SIMPLES ATRASO. AUSÊNCIA.

1. Ação ajuizada em 29/08/2014. Recurso especial interposto em 06/06/2016 e distribuído a este gabinete em 22/09/2016.

2. É possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes quando há atraso na entrega do imóvel pela construtora. Precedentes.

3. Danos morais: ofensa à personalidade. Precedentes. Necessidade de reavaliação da sensibilidade ético-social comum na configuração do dano moral. Inadimplemento contratual não causa, por si, danos morais. Precedentes.

4. O atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador.

5. Recurso especial conhecido e parcialmente provido (REsp n. 1.642.314/SE, Relatora a Ministra Nancy Andriighi, Terceira Turma, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017)

Ademais, a Segunda Seção do STJ, em análise de recurso repetitivo, consagrou o entendimento acerca da não ocorrência de abalo moral indenizável pelo atraso de alguns meses na conclusão da obra, em razão das circunstâncias do caso concreto (REsp 1.551.968/SP, Segunda Seção, DJe 06/09/2016).

Na hipótese ora em análise, constata-se que o Colegiado estadual utilizou como único fundamento, para condenar as construtoras à indenização por dano moral, o

Superior Tribunal de Justiça

atraso na entrega do imóvel, caracterizando essa conduta mero descumprimento contratual por parte delas, o qual, segundo a jurisprudência desta Corte, não enseja a citada indenização.

Assim, de rigor a reforma do acórdão estadual, quanto ao ponto, porquanto não houve a indicação de nenhuma circunstância especial a justificar a condenação ao pagamento da aludida indenização, além do atraso na entrega do imóvel adquirido.

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, a fim de excluir a condenação a título de danos morais.

Publique-se.

Brasília (DF), 16 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator