

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.845.639 - RJ (2019/0322861-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : **TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**
ADVOGADOS : **DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918**
: **PRISCILA CANTELLI RODRIGUES MARTINS - SP350866**
RECORRIDO : **NELSON DE SOUZA LOUREIRO FILHO**
ADVOGADO : **MAURÍCIO DOS SANTOS OLIVEIRA - RJ078521**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR, NÃO COMPROVAÇÃO DOS DANOS EMERGENTES, INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL E REVISÃO DO VALOR ARBITRADO PARA A INDENIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS EMERGENTES COM MULTA CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por TG Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. contra o acórdão de fls. 374-384 (e-STJ), proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA RÉ. CUMULAÇÃO DE DANO EMERGENTE COM MULTA PENAL MORATÓRIA. POSSIBILIDADE. DANO MORAL.

1. Rejeição das preliminares de suspensão do processo e impossibilidade jurídica do pedido.
2. As partes firmaram promessa de compra e venda de imóvel, em março de 2010, que deveria ser entregue em abril de 2013, já computado o prazo de tolerância de 180 dias. No entanto, a entrega das chaves somente ocorreu em agosto de 2014, um ano e nove meses depois da data final ajustada.
3. Não se sustenta a alegada excludente de responsabilidade com fundamento em caso fortuito em virtude de chuvas e escassez de mão de obra especializada. Situações previsíveis à atividade empresarial exercida pela ré. Fortuito interno incapaz de afastar a responsabilidade da construtora.
4. Dano emergente devidamente comprovado e consistente nos

Superior Tribunal de Justiça

alugueis pagos pelo autor durante o período de atraso. Ajuste na sentença apenas para determinar que a condenação abranja o período de atraso, computado o prazo de tolerância.

5. Multa contratual igualmente devida, no percentual de 0,5% do preço do imóvel, por mês de atraso, limitada ao valor certo requerido na petição inicial.

6. Possibilidade de cumulação entre o dano emergente e a multa penal de natureza moratória. Inexistência de *bis in idem*.

7. O termo final para o pagamento das verbas não é a data do "habite-se", mas sim da entrega das chaves, não cabendo atribuir ao autor, que se encontrava adimplente, o ônus pela demora.

8. Dano moral corretamente reconhecido, tendo em vista que o imóvel foi adquirido com a finalidade de servir como residência para o autor, que ficou privado da casa própria durante um ano e nove meses. Quantum indenizatório mantido, vez que adequado às peculiaridades do caso.

09. Provimento parcial do recurso, nos termos do voto do relator.

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 386-415), aponta a insurgente, além de dissídio jurisprudencial, a existência de violação dos arts. 186, 393, 401, 402, 403, 422 e 927 do Código Civil e 373, I, do Código de Processo Civil de 2015. Sustenta, em síntese: i) que o atraso na entrega do imóvel se deu em decorrência de caso fortuito ou força maior; ii) não comprovação dos danos emergentes; iii) inexistência de danos morais, mero descumprimento contratual; iv) necessidade de revisão do valor arbitrado para a indenização por danos morais; e v) indevida cumulação da multa contratual com os danos emergentes e com os danos morais.

Contrarrazões às fls. 445-449 (e-STJ).

Admitido o processamento do recurso na origem (e-STJ, fls. 452-454), ascenderam os autos a esta Corte.

Brevemente relatado, decido.

Contrariamente à tese do recorrente e com base em todo o acervo fático-probatório, concluiu o Tribunal local pelo afastamento da hipótese de caso fortuito ou força maior, concluindo tratar-se de fortuito interno, inerente à atividade desenvolvida pela recorrente.

Veja-se à fl. 381 (e-STJ):

Prosseguindo, não se sustenta a tese da ré de excludente da sua responsabilidade com fundamento em caso fortuito em virtude de chuvas e escassez de mão de obra especializada. Com efeito, tais

Superior Tribunal de Justiça

dificuldades são previsíveis neste tipo de empreendimento, se inserindo no âmbito da atividade empresarial da ré. Logo, trata-se de fortuito interno incapaz de afastar a reponsabilidade da demandada, que deve reparar os danos que o atraso causou ao autor.

Sendo assim, para o acolhimento do recurso, seria imprescindível derruir a conclusão contida no *decisum* atacado, o que, forçosamente, demandaria nova incursão no conjunto fático-probatório, incidindo, na espécie, a Súmula 7 deste Tribunal Superior a impedir o conhecimento do recurso.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO AFASTADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. MERO ABORRECIMENTO. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, examinando as circunstâncias da causa, consignou que o atraso de 18 (dezoito) meses, após o término do prazo de tolerância previsto no contrato para a entrega do imóvel aos adquirentes, decorreu de fatos previsíveis e inerentes à atividade empresarial, afastando a ocorrência de força maior. A modificação desse entendimento, a fim de afastar a responsabilidade da promitente vendedora, demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial (Súmula 7/STJ).

2. 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 comprador. Precedentes.

3. Nos termos da jurisprudência do STJ, o simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis.

4. Agravo interno parcialmente provido, para afastar a condenação por danos morais.

(AgInt no REsp 1725507/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/08/2019, DJe 12/09/2019).

Também se verifica que a Corte estadual concluiu pela comprovação dos danos emergentes.

Note-se à fl. 381 (e-STJ):

Em decorrência da falha da ré, impõe-se a sua condenação ao pagamento de indenização a título de dano material, na modalidade de dano emergente, correspondente ao valor do aluguel pago pelo autor durante o período do atraso, como bem reconhecido na sentença.

Superior Tribunal de Justiça

Note-se que a prova das despesas é verificada à pasta 73 (contrato de locação) e às pastas 76/86 (recibos de pagamento de aluguel).

A revisão de tal conclusão também esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

A propósito:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGÊNCIA DOS CORREIOS FRANQUEADA. EXTINÇÃO DO CONTRATO REALIZADO SEM PRÉVIA LICITAÇÃO. NULIDADE DOS EDITAIS PARA REGULARIZAÇÃO DA SITUAÇÃO. RESPONSABILIDADE DA EMPRESA PÚBLICA. FALTA DE IMPUGNAÇÃO, NO RECURSO ESPECIAL, DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO COMBATIDO, SUFICIENTE PARA A SUA MANUTENÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. DANOS EMERGENTES E LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. CONTROVÉRSIA RESOLVIDA, PELO TRIBUNAL DE ORIGEM, À LUZ DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO, NA VIA ESPECIAL. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

I. Agravo interno ajuizado contra decisão publicada em 03/10/2016, que, por sua vez, julgara recurso interposto contra acórdão publicado na vigência do CPC/2015. II. Na origem, trata-se de Ação de Indenização por danos morais, danos emergentes e lucros cessantes, ajuizada pela parte ora recorrida contra a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ao fundamento de que não teria sido oportunizado, à parte autora, o direito de participar de processo licitatório para permanecer no exercício da atividade auxiliar de franquia postal. Julgada improcedente a demanda, recorreu a autora, tendo sido reformada a sentença, pelo Tribunal local, para condenar a empresa pública ao pagamento de danos emergentes e lucros cessantes, nos termos da fundamentação do acórdão.

III. Não merece prosperar o Recurso Especial, quando a peça recursal não refuta determinado fundamento do acórdão recorrido, suficiente para a sua manutenção, em face da incidência da Súmula 283/STF ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles").

IV. O entendimento firmado pelo Tribunal a quo, à luz da prova dos autos, no sentido de ser cabível, no caso, a indenização por danos emergentes e lucros cessantes, não pode ser revisto, pelo Superior Tribunal de Justiça, em sede de Recurso Especial, sob pena de ofensa ao comando inscrito na Súmula 7 desta Corte. Precedentes do STJ.

V. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp 1619955/PR, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/10/2017, DJe 24/10/2017).

Quanto ao dano moral, a jurisprudência deste Tribunal é no sentido de que o

Superior Tribunal de Justiça

mero descumprimento contratual não gera o dever de indenizar. Todavia, concluindo o Tribunal de origem que o fato ultrapassou os limites do aborrecimento, caracterizando dano moral, incide a Súmula 7/STJ a obstar o conhecimento do recurso que visa a modificação do julgado.

Nessa toada:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Conforme entendimento consolidado neste Tribunal, não configura julgamento ultra ou extra petita, com violação ao princípio da congruência ou da adstrição, o provimento jurisdicional exarado nos limites do pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente a partir de toda a petição inicial.

2. Nos termos da Súmula 543 deste Corte, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

3. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.

3.1. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a aflição suportada pelo promitentes-compradores e assim a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

3.2. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1829793/SE, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/10/2019, DJe 23/10/2019).

No tocante ao valor da indenização pelos danos morais sofridos, o entendimento desta Corte é no sentido de que a sua revisão encontra óbice na Súmula 7/STJ, somente sendo possível superar tal impedimento nos casos de valor irrisório ou exorbitante.

Vejam-se:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. ALEGAÇÃO DE

OFENSA AO ART. 535 DO CPC/1973 FEITA DE FORMA GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. DEBATE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. INVIABILIDADE. COMPETÊNCIA DO STF. RESPONSABILIDADE CIVIL DO MUNICÍPIO. CONFIGURAÇÃO. REVISÃO DOS ASPECTOS FÁTICOS ENVOLVIDOS. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA 7 DO STJ. DANOS MORAIS. QUANTUM ESTABELECIDO. REVISÃO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO.

INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 1. Cuida-se, na origem, de ação de Responsabilidade Civil proposta por Elise da Costa Mota, representada por sua genitora Lucy Vânia da Costa Mota, contra o Município de Manaus, em decorrência das agressões sofridas pela autora no interior da Escola Municipal Ana Maria de Souza Barros, localizada no bairro Mauzinho.

2. É deficiente a fundamentação do Recurso Especial em que a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC/1973 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omissa, contraditório ou obscuro. Aplica-se, na hipótese, o óbice da Súmula 284 do STF. 3. A análise de violação a matéria constitucional, nos termos do art. 102, III, da Constituição da República, refoge à jurisdição do STJ, sendo de competência exclusiva do STF. 4. O Tribunal de origem, à luz das circunstâncias fáticas da causa, concluiu pela configuração da responsabilidade civil do Município. Deste modo, alterar o entendimento do Tribunal a quo, com o escopo de afastar a responsabilidade civil do recorrente, na hipótese, enseja o reexame fático-probatório dos autos, procedimento vedado pela Súmula 7.

5. Apenas em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais fixado na origem, a jurisprudência permite o afastamento do óbice da Súmula 7 do STJ. No caso dos autos, verifica-se que o quantum estabelecido pelo Tribunal de origem não se mostra desproporcional, a justificar sua reavaliação em Recurso Especial.

6. Recurso Especial não conhecido.

(REsp 136.593.624/AM, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/06/2017, DJe 30/06/2017);

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO APELO EXTREMO - INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. Violação ao artigo 535 do CPC/1973 não configurada. Acórdão estadual que enfrentou todos os aspectos essenciais à resolução da controvérsia de forma clara e fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. A análise de eventual ofensa aos artigos 131 e 333 do CPC/1973,

Superior Tribunal de Justiça

tal como posta a questão nas razões do apelo especial, exigiria novo exame de matéria fática, providência vedada nesta sede a teor do óbice previsto na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. O entendimento deste Sodalício é pacífico no sentido de que o valor estabelecido pelas instâncias ordinárias a título de indenização por danos morais pode ser revisto tão somente nas hipóteses em que a condenação se revelar irrisória ou exorbitante, distanciando-se dos padrões de razoabilidade, que não é o caso dos autos. Incidência da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 422.522/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 07/03/2017, DJe 14/03/2017).

No presente caso, em que a indenização foi arbitrada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não se verifica a exorbitância que justificaria a sua revisão, incidindo a Súmula 7/STJ a impedir o conhecimento do recurso.

Por fim, com razão a recorrente quando defende a impossibilidade de cumulação da multa contratual com os danos emergentes.

Nessa esteira:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE.

1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp 1635428/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019).

Dessa forma, a decisão recorrida não refletiu o entendimento desta Corte, motivo pelo qual merece reforma.

Superior Tribunal de Justiça

Diante do exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento para afastar a condenação imposta à recorrente de pagamento da multa contratual. Custas processuais distribuídas em 80% (oitenta por cento) para a recorrente e 20% (vinte por cento) para o recorrido. A recorrente pagará ao patrono do recorrido os honorários de sucumbência, no percentual de 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

Publique-se.

Brasília, 04 de novembro de 2019.



MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator