

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.847.595 - RJ (2019/0334317-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : **MAIO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES S/A**  
**RECORRENTE** : **PARANASA ENGENHARIA E COMERCIO S/A**  
**ADVOGADOS** : **CAROLINA PARISI CASTANHEIRA - MG123954**  
                  **GERALDO GILBERTO FRANCA PEREIRA - MG118336**  
                  **DANIELLE ROBERTO CORDEIRO MEDEIROS DE LIMA E OUTRO(S) -**  
                  **RJ175671**  
                  **JERSICA DE PINHO HOLANDA - RJ171136**  
**RECORRIDO** : **CREMILDA DA SILVA LEMOS**  
**ADVOGADOS** : **ADRIANA RAMOS OLIVEIRA FRANCO DE AZEVEDO - RJ122303**  
                  **PATRÍCIA TAVARES MONTEIRO - RJ157349**

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por MAIO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES S.A. e PARANASA ENGENHARIA E COMÉRCIO S.A., 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:

*"Apelação. Atraso na entrega da unidade. Imóvel adquirido pelo Programa Minha Casa Minha Vida.*

*Requer a autora multa penal aplicada por analogia, lucros cessantes, devolução de taxa de obra cobrada durante o período da mora e condenação das rés em danos morais. Sentença condenando as rés solidariamente ao pagamento no valor de R\$15.000,00 pelos danos morais sofridos, ao pagamento do valor mensal equivalente a 2% sobre o valor total do imóvel no período entre junho de 2013 e julho de 2014, a título de multa moratória e a restituir a autora o valor de R\$4.812,32, referente a taxa de evolução de obras, julgando improcedentes os demais pedidos. Apela as partes. Réus com pretensão de reforma para excluir a segunda ré da lide, bem como pela total improcedência dos pedidos. Autora com pretensão de ver julgado procedente o pedido de lucros cessantes bem como majorar a indenização pelos danos morais." (fl. 249, e-STJ).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do especial, as recorrentes alegam violação dos arts. 186, 884 e 885, do Código Civil e 373, I, do Código de Processo Civil de 2015. Defende que a mora contratual não seria suficiente para ensejar reparação moral.

Requer o afastamento da condenação em danos morais.

Apresentadas as contrarrazões, o recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

**DECIDO.**

# Superior Tribunal de Justiça

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

O recurso merece prosperar.

O tribunal de origem ao julgar cabível a indenização por danos morais, fundamentou nos termos:

*Consta no contrato realizado entre as partes que a data prevista para entrega da unidade é a fixada no quadro de resumos que apontou dezembro/12, e computando-se a cláusula de prorrogação de 180 dias, o prazo foi postergado para junho/2013:*

*(...)*

*Estas são as datas que a autora teve como parâmetro para a entrega da unidade, não se podendo em hipótese nenhuma acolher a pretensão dos réus de identificar a data apontada no contrato de financiamento entre o consumidor e o agente financeiro para tentar se ilidir da mora, comprovada. Esta pretensão gera até mesmo a possibilidade de identificar-se má-fé da construtora, bem como falta de lisura no dever de informação.*

*Assim, levando em consideração a data dezembro/2012, e observando a cláusula de 180 dias, temos que deveriam os réus efetivarem a entrega da unidade em junho/13, sendo que a autora somente recebeu as chaves em 28/07/14. Termos em que a mora dos réus foi a definida em sentença, devendo assim ser mantida.*

*Confirmada assim a mora dos réus perante a autora quanto à entrega da unidade resta apreciar o dano material e moral advindo da falha do serviço" (fls. 257-259, e-STJ).*

Todavia, segundo orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, em regra, a demora na entrega do imóvel constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de indenizar. E, no caso sob exame, não ficou evidenciada situação excepcional capaz de superar o mero inadimplemento contratual, nem na sentença (fl. 160, e-STJ), muito menos no acórdão recorrido.

Nesse sentido:

**"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. RECURSO PROVIDO.**

**1. É entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça "que o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis" (Resp 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe de 22/3/2017).**

**2. Tendo em vista que, no presente caso, a fundamentação do dano moral teve como justificativa somente a frustração da expectativa da parte autora, que se privou do uso do imóvel pelo tempo de aproximadamente**

*oito meses de atraso na entrega, sem tecer fundamentação adicional a justificar a angústia ou abalo psicológico de modo a configurar dano moral, é mister o provimento do recurso no ponto. Precedentes.*

*3. Agravo interno a que se dá provimento, para reconsiderar a decisão agravada, dando parcial provimento ao recurso especial para excluir o dano moral" (AgInt no REsp 1.715.252/RO, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 7/6/2018, DJe 15/6/2018).*

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRÉ-QUESTIONAMENTO FICTO. OMISSÃO. AUSÊNCIA. DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.*

*1. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.*

*2. 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, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial.*

*3. Agravo interno no recurso especial desprovido" (AgInt no REsp 1.719.311/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/5/2018, DJe 28/5/2018).*

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para afastar a condenação das recorrentes ao pagamento de indenização a título de dano moral.

Diante da sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios, devendo a recorrente arcar na proporção de 30% (trinta por cento) e a recorrida 70% (setenta por cento), ressalvada a justiça gratuita, se for o caso. Fixa-se a verba honorária em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da condenação.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 19 de novembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator