

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.564.549 - SP (2019/0240460-2)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **CALGARY INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
AGRAVANTE : **TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA**
ADVOGADO : **LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO E OUTRO(S) - SP075081**
AGRAVADO : **BRUNO BUENO DE OLIVEIRA**
AGRAVADO : **LUCIANA APARECIDA DE SOUZA OLIVEIRA**
ADVOGADO : **JOSÉ JOCILDO ALVES DE ANDRADE E OUTRO(S) - SP087831**

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

ILEGITIMIDADE PASSIVA Responsabilidade da corré Tecnisa para responder por perdas e danos sofridos pelos consumidores decorrentes do negócio que toca em parceria com as demais empreendedoras, pela aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor PRELIMINAR REJEITADA.

ILEGITIMIDADE PASSIVA Restituição de comissão de corretagem - Responsabilidade solidária da empreendedora e de seus parceiros por todos os valores envolvidos na transação, pela aplicação das normas do CDC - PRELIMINAR REJEITADA.

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Rescisão Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega aos compradores, não observado Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito Condições apontadas a revelar falta de regular previsão Mora caracterizada Falta das rés a autorizar a rescisão Pretendida retenção de parte sobre os valores pagos, segundo cláusula contratual Não cabimento, diante culpa das rés pela rescisão Devolução integral, imediata e em única parcela, com efetiva correção a partir de cada desembolso e incidentes juros de mora a partir da citação Súmula 543 do C. STJ - Ressarcimento de despesas com alugueres e taxas de consumo pela indisponibilidade do imóvel e fruição de outro bem Incompatibilidade com a rescisão contratual Pretensão afastada - Cobrança de comissão de corretagem - Venda de imóvel na planta

Ausente caracterização de efetiva aproximação das partes Corretores que são parceiros da empreendedora, prestando serviços em seu nome, sendo desta a responsabilidade pelo pagamento da remuneração Restituição devida Indenização por danos morais Cabimento Fixação em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que não comporta redução - Sentença, em parte, reformada RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração foram acolhidos para reconhecer a prescrição no tocante à comissão de corretagem (e-STJ, fls. 538-542).

No recurso especial, a parte ora agravante aponta violação aos artigos 104, 402, 411, 421, 422 e 944 do Código Civil, ao sustentarem ser indevida a restituição de valores em razão da rescisão do contrato.

Alegam não ser cabível indenização por danos morais ou, alternativamente, a redução do valor arbitrado.

Delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Quanto à restituição integral dos valores pagos, a Corte de origem entendeu que a rescisão do contrato ocorreu por culpa das agravantes, fundamentando nos seguintes termos (e-STJ, fl. 479):

No caso dos autos, evidente a culpa das rés, que não honraram com o compromisso no tocante à data prevista para a entrega da moradia.

Isentar-se de sua parte na obrigação, alegando simplesmente que os autores estavam inadimplentes com o saldo devedor a ser quitado (vencido somente em fevereiro de 2013 fls. 364) não afasta a mora primeira das rés de disponibilização das chaves da unidade na data prometida.

Com o não atendimento pelas rés referente aos prazos avençados e, repetindo, configurada sua mora, rescindido está o compromisso bastando, tão somente, a declaração formal.

Tendo ocorrida a adesão em abril de 2011 e aguardando o término das obras sem qualquer expectativa de receber o seu imóvel, tem o direito os adquirentes à restituição integral dos valores pagos, pois nada obtiveram em troca, não se justificando qualquer demora, devendo ocorrer a restituição de uma só vez, em parcela única e de forma imediata.

A mencionada cláusula 6.3 que prevê retenção de parte do montante

em caso de rescisão pleiteada pelos compradores não é aplicável ao caso concreto (fls. 66), pois, embora tenham realmente requerido o desfazimento do contrato, foi decorrente do inadimplemento das vendedoras, devendo ser analisada a causa do rompimento contratual, não sendo nada razoável aplicar referida cláusula quando, por descumprimento da obrigação pelas vendedoras, os compradores se vejam acuados a pedir a rescisão contratual só para forçar a aplicação de referidos descontos, implicando em abusividade da prática, segundo as normas do Código de Defesa do Consumidor.

Decidiu-se, dessa forma, em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, nos termos do enunciado 543 de sua Súmula, “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”.

Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83/STJ.

De outro lado, a jurisprudência deste Superior Tribunal entende que não é cabível a condenação em indenização por danos morais na hipótese em que há simples atraso na entrega do imóvel pela incorporadora/construtora, pois o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de simples inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana.

No caso dos autos, o Tribunal de origem assim se manifestou (fl. 484, e-STJ):

Com relação à indenização por danos morais, também passei a adotar a posição da Turma Julgadora desta Colenda Câmara, de ser devida em razão da grande frustração de uma expectativa criada por ser um investimento de alta monta e que exige dos consumidores grandes sacrifícios e reestruturação de tudo que foi planejado com a aquisição de um imóvel, não se tratando de mero aborrecimento.

Na espécie, como se verifica, a Corte estadual não apontou maiores consequências à moral, dignidade ou personalidade do adquirente, em razão do atraso na entrega do imóvel em questão.

Assim, a compensação por danos morais deve ser afastada.

A propósito, cito os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE SUA OCORRÊNCIA. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. SIMPLES DESRESPEITO AO PRAZO PREVISTO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

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, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial, as quais não ficaram configuradas.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1754226/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2018, DJe 22/11/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o dano moral. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1046178/MG, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 11/12/2018, DJe 18/12/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. SIMPLES INADIMPLEMENTO CONTRATUAL.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A demora na entrega do imóvel, em regra, constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de

Superior Tribunal de Justiça

indenizar.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1715842/RO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2018, DJe 21/11/2018)

Em face do exposto, conheço de agravo e dou parcial provimento ao recurso especial para afastar a compensação pelos danos morais.

Nos termos do art. 85, § 2º, e 86, caput, do CPC/2015, mantenho a sucumbência recíproca reconhecida na origem.

Intimem-se.

Brasília, 27 de novembro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora