

RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.834 - RJ (2019/0329984-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : **TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**
ADVOGADOS : **DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918**
: **PRISCILA CANTELLI RODRIGUES MARTINS - SP350866**
RECORRIDO : **DAVI PONTES LESSA**
RECORRIDO : **SONIA MARIA BRANDÃO LESSA**
ADVOGADO : **ANDREIA DA SILVA SOUZA - RJ110901**

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, impugnando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA C/C INDENIZATÓRIA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO SUPERIOR AO PREVISTO CONTRATUALMENTE. HIPÓTESE DE RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA RÉ E NÃO DE DESISTÊNCIA DA PARTE AUTORA. DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULAS Nº 98 DESTA CORTE e Nº 543 DO STJ. TERMO A QUO. DOS JUROS. CITAÇÃO. ARTIGO 405 DO CC/02. DA CORREÇÃO MONETÁRIA. DO EFETIVO DESEMBOLSO. SÚMULA Nº43 DO STJ. MULTA CONTRATUAL DEVIDA. DANO MORAL CONFIGURADO. VERBA COMPENSATÓRIA FIXADA DE FORMA RAZOÁVEL E DE ACORDO COM AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO EM R\$4.000,00 (QUATRO MIL REAIS) PARA CADA UM DOS AUTORES. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. NEGATIVA DE PROVIMENTO AO RECURSO" (fl. 509 e-STJ).

O recorrente sustenta, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 186, 373, I, 393, 396, 408, 411, 421, 482 e 927 do Código Civil. Alega, em síntese, que é indevida a restituição integral dos valores pagos e o pagamento de multa e que não são devidos danos morais.

Recurso respondido e admitido.

É o relatório.

DECIDO.

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

A irresignação merece prosperar parcialmente.

Na hipótese em tela, o Tribunal de origem consignou:

"A parte autora sustenta que adquiriu junto a ré um imóvel em construção no empreendimento denominado 'VILLA ESPLÊNDIDA', localizado na Avenida Oliveira Belo, n.º 10, Vila da Penha, Rio de Janeiro. Alega que a previsão contratual para a entrega do imóvel era junho de 2015, que com o acréscimo do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias teria como prazo final dezembro de 2015. Afirma que o imóvel não foi entregue no prazo previsto.

Com efeito, restou incontroverso nos autos que houve atraso na conclusão da obra, já que a própria apelante, em contestação, afirma que o 'habite-se' foi expedido em 17/08/2016, sendo evidente, portanto, que foi a apelante quem deu causa ao pedido de rescisão contratual.

Tampouco merece prosperar a tese de fortuito externo, eis que o risco do empreendimento imobiliário é inerente à atividade empresarial desenvolvida pela construtora, não podendo ser suportado pelos adquirentes do imóvel, como pretende a apelante.

(...)

O pedido de rescisão contratual não é incompatível com o de restituição integral das parcelas pagas e de condenação em indenização prevista na cláusula penal moratória.

É que não se trata de desistência, fundamento que permeou toda a peça recursal, mas sim, de pedido de rescisão contratual por inadimplemento da parte ré, que atrasou o término das obras para a entrega do imóvel extrapolando o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

A mora é exclusiva da ré que não entregou o imóvel no prazo, devendo ser aplicada a cláusula penal prevista no contrato, em caso de inadimplemento do promitente vendedor.

Portanto, correta a sentença ao aplicar em favor do autor a multa mensal prevista na cláusula 7.3.1.2 do contrato" (fls. 513/514 e-STJ).

Ao contrário do ora sustentado, ultrapassar e infirmar a conclusão alcançada pelo acórdão recorrido demandaria o reexame das cláusulas contratuais e dos fatos e das provas presentes no processo, o que é incabível na estreita via do especial, tendo em vista o que dispõe as Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Quanto à restituição de valores, destaca-se que nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, como no caso dos autos, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, nos termos jurisprudência desta Corte.

Sobre o tema:

"RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código

de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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.

2. *Recurso especial não provido*" (REsp 1.300.418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013 - grifou-se).

Ademais, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de que os juros de mora incidentes sobre a reparação do dano moral devem ser contados a partir da citação nos casos de responsabilidade contratual, como é a hipótese dos autos.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO CONJUGADO COM DANOS MORAIS E MATERIAIS. PROTESTO REGULAR. SUPERVENIÊNCIA DE PAGAMENTO. CARTA DE ANUÊNCIA. ENTREGA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. PROTESTO. BAIXA. DANO MORAL DEVIDO. REDUÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. RELAÇÃO CONTRATUAL. DISSÍDIO DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. SÚMULA Nº 83/STJ.

(...)

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

8. *Agravo interno não provido*" (AgInt no AREsp 1169647/MS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 12/3/2018 - grifou-se).

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. DANO MORAL. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA. DISPOSITIVOS LEGAIS INSUFICIENTES PARA FUNDAMENTAR A PRETENSÃO. SÚMULA Nº 284 DO STF. VALOR INDENIZATÓRIO QUE NÃO SE REVELA EXCESSIVO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. RELAÇÃO CONTRATUAL. CITAÇÃO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

5. No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes.

6. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

7. Agravo interno não provido, com imposição de multa" (AgInt no REsp 1.801.537/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJe 3/10/2019 - grifou-se).

No entanto, 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.

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,

Superior Tribunal de Justiça

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 parcial provimento ao recurso especial para afastar a condenação ao pagamento de indenização a título de dano moral.

Deixo de aplicar o artigo 85, § 11, do CPC/2015 tendo em vista a sucumbência recíproca determinada na origem (fl. 504 e-STJ).

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator