

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.564.755 - ES (2019/0246032-4)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : GALWAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : LUIZ FABIANO PENEDO PREZOTTI - ES009221
LUIZ PAULO GASPARINI GALVÊAS TERRA - ES022346
AGRAVADO : EMANOEL PAULO DA SILVA
ADVOGADO : FLAVIA MOTTA PRETTI COUTO - ES010191

DECISÃO

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

EMENTA: APELAÇÃO. TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO DE MAIS DE UM ANO NA ENTREGA. DA ESCRITURA. DANO MATERIAL. CALCULADO COM BASE NO PREJUÍZO DEMONSTRADO NOS AUTOS. DANO MORAL. MANTIDO.

I- Considerando que o imóvel foi entregue em 16/03/2011, porém sem a escritura, é certo que o apelante/autor deveria ter recebido do adquirente do bem a importância mencionada (R\$ 350.000,00), até o dia 15/05/2011 e, se não recebeu, a responsabilidade dos prejuízos decorrentes desse não recebimento devem recair sobre a apelante ré, pois esta entregou a escritura do bem apenas em junho de 2012, permitindo, na referida data, a assinatura dos documentos necessários à liberação dos R\$ 350.000,00 .

II - O apelante faz jus ao recebimento de danos materiais referentes aos juros de mora e correção monetária, relativos ao período compreendido entre 15/05/2011 até 04/06/2012, calculados sobre o montante de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) que deixou de receber.

III - Configurado o significativo atraso na entrega da documentação do imóvel, por mais de um ano, inviabilizando conclusão da negociação do bem, com o recebimento do preço financiado, há presunção de prejuízo moral pois o significativo atraso na entrega da documentação extrapola o mero dissabor resultante do ato negociai. Recurso de Emanuel Paulo da Silva provido. Recurso da Galwan improvido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 353 - 359, e-STJ).

Nas razões de recurso especial, alega a agravante, em suma, divergência jurisprudencial, acerca da interpretação conferida ao artigo 186, do Código Civil, e violação aos artigos 21, do Código de Processo Civil de 1973; e 402, do Código Civil.

Sustenta a ausência de danos morais na hipótese dos autos, a justificar a condenação imposta, cujo valor foi fixado na origem à ordem de R\$ 30.000,00 - trinta mil reais), podendo, subsidiariamente, pela necessidade de redução do respectivo valor, dada sua excessividade.

Defende ser indevida a majoração de honorários recursais, tendo em vista que a sentença foi publicada sob a égide do Código de Processo Civil de 1973.

Aduz a ausência de provas acerca dos danos materiais, na hipótese dos autos, reputando indevida a condenação no ponto.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 405 - 409), pugnando o não provimento do recurso.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 411 - 413, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Não assiste razão à parte agravante.

Quanto aos danos materiais, a Corte local destacou que (e-STJ, fls. 331 - 333):

Considerando que o apelo de uma das partes é sobre a forma de apuração do dano material, e o da outra é sobre a sua inexistência e do dano moral, tudo decorrente do mesmo evento (atraso na entrega de escritura de imóvel), por questão de coerência passo à apreciação conjunta dos recursos no que tange ao cabimento da indenização por dano material, período de apuração do dano e parâmetros de sua formação.

Conforme se extrai do relatório, a questão devolvida à apreciação

desta C. Câmara é singela, e diz respeito à compra e venda de imóveis e atraso na entrega das unidades livres e desembaraçadas (documentação), de modo a permitir a livre negociação da unidade já recebida pelo apelante autor, com o recebimento do preço, bem como dos eventuais prejuízos daí decorrentes (indenização por dano material e moral).

A apelação do autor cinge-se à data de aplicação dos juros e correção sobre o montante de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil) que deveria ter recebido pela venda a terceiro do imóvel adquirido da Galwan, até o dia 15/05/2011 (dois meses após a entrega das chaves - fl.63), e que não recebeu pois, sem a escritura do bem, o comprador não pôde dar entrada no financiamento postergando, por consequência, a liberação do dinheiro.

O Julgador de origem fixou a data em discussão em 02/11/2011, dia em que o apelante autor firmou contrato junto à Caixa Econômica Federal para obter o valor necessário à compra de seu novo imóvel (fls. 65/92) o que, segundo a parte alega, teve de fazer em razão do não recebimento dos valores a que tinha direito pela venda do bem adquirido da Galwan, em decorrência do atraso na entrega da escritura.

Não obstante o brilhantismo do Julgador de origem, entendo pelo acolhimento do apelo do autor pois evidenciado nos autos que seus prejuízos materiais tem início no dia subsequente ao que encerrou o prazo previsto para o recebimento dos R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil), que ainda não havia recebido pela venda do bem, ou seja, no dia 15/05/2011.

Cediço que para a comprovação do dano material é indispensável que a parte comprove a conduta ilícita, o prejuízo patrimonial que suportou e o nexo de causalidade.

Foi devidamente comprovado nos autos que, com anuência da apelante ré, o recorrente vendeu o imóvel dela adquirido, para terceira pessoa (fls. 51/58) a qual se comprometeu, entre outras coisas a efetuar o pagamento de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), através de financiamento junto ao agente financeiro de habitação em até 60(sessenta) dias, contados da entrega da documentação do imóvel (fl. 53, cláusula 4.3).

Assim, considerando que o imóvel foi entregue em 16/03/2011(fl. 63), porém sem a escritura, é certo que o apelante/autor deveria ter recebido do adquirente do bem a importância mencionada (R\$

350.000,00), até o dia 15/05/2011 e, se não recebeu, a responsabilidade dos prejuízos decorrentes desse não recebimento devem recair sobre a apelante ré, pois esta entregou a escritura do bem apenas em junho de 2012, permitindo, na referida data, a assinatura dos documentos necessários à liberação dos R\$ 350.000,00 (fls. 95/117).

Está, portanto, caracterizada a ocorrência de dano material indenizável, que perdurou até 04/06/2012, data da efetiva disponibilização dos documentos necessários ao financiamento (fl.191, verso), razão pela qual assiste razão ao apelante autor quanto ao seu direito de indenização material e quanto à incorreção no período de apuração do dano.

Quanto ao valor a ser considerado, entendo que deve ser mantido aquele apontado pelo julgador primevo (consectários sobre o montante de R\$ 350.000,00 que a parte autora receberia), uma vez que o pagamento dos juros e correção monetária sobre a quantia que o apelante/autor deixou de receber no prazo devido são, ao contrário do que sustenta a Galwan, uma forma real de compensar o valor do dinheiro durante o período em que a parte ficou sem recebê-lo.

Dessa forma, o apelante Emanuel Paulo da Silva faz jus ao recebimento de danos materiais referentes aos juros de mora e correção monetária, relativos ao período compreendido entre 15/05/2011 até 04/06/2012, calculados sobre o montante de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) que deixou de receber.

Conforme se verifica, após a análise de cláusulas contratuais, e demais fatos e provas levados aos autos, a Corte local compreendeu pela ocorrência de danos materiais na hipótese, bem como pela necessidade de indenização. Nesse contexto, a revisão da conclusão adotada na origem, para que se acolha a tese de ausência de danos materiais, é medida que encontra veto nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar necessário reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas.

Quanto aos danos morais, a Corte local registrou que (e-STJ, fl. 334 - 335):

Não desconheço que o simples descumprimento contratual, de regra, não configura o dano moral. No entanto, não há como negar que, no

caso, o atraso na entrega da escritura, acrescida da busca incansável pela outorga da mesma por mais de um ano, acabaram por frustrar a legítima expectativa do consumidor, ultrapassando os limites do mero dissabor.

É inegável que o autor, ante a impossibilidade de receber o valor ajustado pela venda do imóvel a terceira pessoa, devido a ausência de escritura, conviveu diária e continuamente com o receio e a angústia, principalmente em razão da possibilidade de perda da outra transação imobiliária que estava efetivando, o que só não ocorreu porque conseguiu um empréstimo bancário.

(...)

Demonstrada a prática de ato ilícito, resta a verificação da existência de efetivo dano moral decorrente da conduta da parte demandada.

Destarte, o dano moral restou comprovado pois a entrega da escritura, mais de um ano após a conclusão da obra, e as agruras suportadas pelo Apelante em razão da delonga na entrega, fogem da normalidade.

(...)

No caso em apreço, em especial, é indispensável que se invoque, ainda, o caráter pedagógico da indenização por dano moral, a induzir postura mais eficiente da Construtora.

Destarte, dadas as circunstâncias do caso concreto, o porte do imóvel envolvido na transação (um apartamento de cobertura, de frente para praia de Camburi, com mais de 300 m², com 3 vagas de garagem), entendo que a indenização por dano moral, arbitrada em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) não causará enriquecimento sem causa para a parte autora nem se revelará em condenação inócua para a ré.

Depreende da passagem acima reproduzida que, após a análise de fatos e provas, a Corte local concluiu que a situação dos autos não se equipara ao mero dissabor por atraso no cumprimento de obrigação contratual, enfatizando a ocorrência deste no caso em análise. Nesse contexto, a revisão da conclusão adotada na origem, para que se acolha a tese de ausência de dano moral indenizável, é medida que encontra veto na Súmula 7/STJ, por demandar necessário reexame de fatos e provas.

Quanto ao valor da verba indenizatória por dano moral, o Tribunal de origem fixou o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), com base nos fatos e provas dos. Nesse sentido imperiosa se faz a incidência do enunciado 7 da Súmula do STJ, à pretensão de redução do respectivo valor, ante o necessário reexame de matéria fática probatória.

Superior Tribunal de Justiça

É certo que o Superior Tribunal de Justiça considera, excepcionalmente, cabível, em recurso especial, o reexame do valor arbitrado a título de danos morais, quando excessivo ou irrisório (AgRg no REsp 959.712/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe de 30.11.2009 e AgRg no Ag 939.482/RJ, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, DJe de 20.10.2008, entre outros). Observo, todavia, que a quantia arbitrada pelo Tribunal Estadual mostra-se dentro dos padrões da razoabilidade e proporcionalidade, não se mostrando desproporcional à lesão, de modo a ensejar sua alteração em grau de recurso especial.

Quanto à majoração dos honorários recursais, verifica-se que a Corte local não emitiu nenhum juízo de valor sobre a matéria, carecendo do necessário prequestionamento a viabilizar sua discussão na presente oportunidade. Incide no ponto a Súmula 211/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora