

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.819.567 - RJ (2019/0165807-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : **MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**AGRAVANTE** : **JOÃO FORTES ENGENHARIA S A**  
**AGRAVANTE** : **SERTENGE ENGENHARIA S/A**  
**ADVOGADOS** : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**  
                  **DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920**  
                  **LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455**  
**AGRAVADO** : **DIEGO ALVES CUNHA CAMARNEIRO**  
**ADVOGADO** : **FABIENI RODRIGUES BARCELOS PINTO - RJ154596**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo interno interposto por MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., JOÃO FORTES ENGENHARIA S. A. e SERTENGE ENGENHARIA S.A. contra a decisão da Presidência do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu do recurso especial em virtude de sua intempestividade (e-STJ fls. 837/838).

Nas razões do agravo, as agravantes alegam que, no ato da interposição do apelo nobre, cumpriu com a obrigação de juntar documentos idôneos emitidos pelo tribunal de origem atestando a existência de feriados locais (15 e 20 de novembro de 2018).

Ao final, requerem a reconsideração da decisão agravada ou a submissão do feito ao colegiado.

Devidamente intimada, a parte agravada não apresentou impugnação (e-STJ fl. 854).

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).

Tendo em vista a manifestação das agravantes, faz-se imperiosa a reconsideração da decisão agravada.

De fato, os documentos juntados ao recurso especial comprovam a suspensão do expediente forense em virtude de feriado local.

Assim, reconsidera-se a decisão de fls. 837/838, e-STJ, e passa-se ao exame do recurso especial interposto por MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e JOÃO FORTES ENGENHARIA S. A. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, impugna acórdão proferido pelo Tribunal de

Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA ADQUIRIDA ATRAVÉS DO PROGRAMA HABITACIONAL 'MINHA CASA, MINHA VIDA'. AÇÃO INDENIZATÓRIA ATRAVÉS DA QUAL PRETENDE O AUTOR O RECEBIMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E MATERIAL. SENTENÇA QUE JULGA PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS PARA, RECONHECENDO O EFETIVO ATRASO NA ENTREGA: 1) CONDENAR AS RÉS, SOLIDARIAMENTE, AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL NO VALOR DE R\$7.000,00 (SETE MIL REAIS); 2) CONDENAR AS RÉS, SOLIDARIAMENTE, A PAGAREM À PARTE AUTORA O VALOR CORRESPONDENTE À 'TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA'; 3) DETERMINAR A SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DE CONSTRUÇÃO (INCC) PELO ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO (IPCA), SE MAIS FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR. APELAÇÕES INTERPOSTAS POR TODAS AS PARTES. APELAÇÃO DA PARTE AUTORA PARCIALMENTE PROVIDA, NO SENTIDO DE MAJORAR O VALOR DA CONDENAÇÃO POR DANO MORAL DE 7.000,00 (SETE MIL REAIS) PARA 10.000,00 (DEZ MIL REAIS), COM OS DEVIDOS ACRÉSCIMOS; BEM COMO PARA DETERMINAR A DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM, NA FORMA DA TESE 960, FIRMADA NO JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL Nº 1.601.149/RS DA LAVRA DO EMINENTE MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO. TESE FIRMADA NO SENTIDO DE QUE 'RESSALVADA A DENOMINADA FAIXA 1, EM QUE NÃO HÁ INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA, É VÁLIDA A CLÁUSULA CONTRATUAL QUE TRANSFERE AO PROMITENTE-COMPRADOR A OBRIGAÇÃO DE PAGAR A COMISSÃO DE CORRETAGEM NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, DESDE QUE PREVIAMENTE INFORMADO O PREÇO TOTAL DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA, COM O DESTAQUE DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM.' AUTOR QUE, CONSIDERANDO O VALOR DAS PRESTAÇÕES, SE ENQUADRA NA FAIXA Nº01. DESCABIMENTO DA COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. APELAÇÃO INTERPOSTA PELAS RÉS MACAÉ REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A., ARGUINDO PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ JOÃO FORTES S/A E, NO MÉRITO, A EXISTÊNCIA DE EXCLUDENTES DE ILICITUDE. APELAÇÃO INTERPOSTA PELA RÉ SERTENGE S/A, ARGUINDO PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO DAS PRELIMINARES, UMA VEZ QUE TODOS CONSTARAM DA CADEIA DE CONSUMO, FIGURANDO EXPRESSAMENTE NA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA PACTUADA. ALEGAÇÃO DE QUE 'ACONTECIMENTOS INEVITÁVEIS', IMPEDIRAM O DEVIDO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO, TENDO EM VISTA O ATRASO POR PARTE DO PODER PÚBLICO NA REALIZAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA NECESSÁRIAS À CONCLUSÃO DO

*EMPREENDIMENTO. RISCO DO EMPREENDIMENTO NÃO Oponível AO CONSUMIDOR. DESPROVIMENTO DO RECURSO DAS RÉS. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DO AUTOR. VERBA HONORÁRIA FIXADA EM 12% SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO EM FAVOR DO PATRONO DO AUTOR, COM FULCRO NO ART. 85, §1º DO CPC, A SER CUSTEADA, SOLIDARIAMENTE, PELAS RÉS" (e-STJ fls. 725/727).*

Os embargos de declaração opostos foram acolhidos para, esclarecendo as omissões apontadas:

*"(...)*

*1) Rejeitar a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pelas rés, ora embargadas, no tocante ao pedido de devolução da denominada 'Taxa de Evolução de Obra', conforme farta jurisprudência desta Corte;*

*2) Fixar a legalidade da correção do saldo devedor pelo IPCA ao invés do INCC, na forma da fundamentação acima, em consonância com a orientação do STJ" (e-STJ fl. 772).*

Nas razões do recurso especial, as recorrentes alegam violação dos artigos 14, § 3º, II, e 28 do Código de Defesa do Consumidor; 485, VI, do Código de Processo Civil de 2015 e 186, 393 e 927 do Código Civil.

Aduzem a ilegitimidade passiva da parte João Fortes Engenharia por se tratar de pessoa jurídica absolutamente estranha a promessa de compra e venda, de modo que a sua inclusão na lide pelo fato de integrar a mesma cadeia produtiva incorre em perigosa desconsideração na modalidade inversa da personalidade jurídica da empresa Macaé.

Sustentam que não podem ser obrigadas a restituir o valor despendido pela parte recorrida a título de taxa de obra, porquanto tal cobrança decorre do contrato firmado com a Caixa Econômica Federal, a quem o valor foi pago diretamente.

Afirmam que não podem ser responsabilizadas pelo atraso na entrega da obra em razão da ocorrência de fortuito externo, consistente na descoberta de um duto da Petrobrás que, por impedir a construção da estação de esgoto, importou na descontinuidade das obras do empreendimento.

Defendem que o atraso na entrega do imóvel ocorreu por fato de terceiro, no caso: "i) Estado e Município, responsável por obras de infraestrutura; ii) CEDAE, a quem o serviço público foi delegado; iii) TRANSPETRO, que impossibilitou a passagem da tubulação" (e-STJ fl. 789).

Asseveram que a configuração de dano moral na hipótese de atraso na entrega de imóvel não se presume, devendo o dano ser comprovado, o que não ocorreu no caso dos

autos. Além disso, não há a configuração de ato ilícito e sim mero descumprimento contratual.

A parte recorrida apresentou contrarrazões (e-STJ fls. 811/816).

A irrisignação merece prosperar em parte.

De início, no tocante à pretensão de ver reconhecida a ilegitimidade da empresa João Fortes, o tribunal de origem, após análise dos elementos acostados aos autos, assim concluiu:

"(...)

*Restou comprovado, através da Escritura Particular de Promessa de Compra e Venda (index 49 e 63), que a venda do imóvel foi realizada pela primeira ré MACAÉ REALTY EMPREENDIMENTOS, com a interveniência, como fiadora e como construtora, da segunda ré, SERTENGE S.A., e da terceira ré, JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., conforme assinatura de todos os réus, às fls. 34 do contrato firmado (index 63, fls. 95).*

*Desta forma, em conformidade com o art. 3º, do Código de Defesa do Consumidor, o sistema de proteção ao consumidor considera como fornecedores todos os que participam da cadeia de fornecimento de produtos e de serviços, não importando sua relação direta ou indireta, contratual ou extracontratual com o consumidor alargando-se a rede de responsabilidade pelos danos decorrentes da relação de consumo.*

*Assim, não há como se excluir a responsabilidade de nenhuma das demandadas, visto que todas elas, inegavelmente, participaram da cadeia de consumo e auferiram lucro com o empreendimento litigioso" (e-STJ fls. 739/740).*

Rever a conclusão do acórdão recorrido de que João Fortes não participou da cadeia produtiva do empreendimento dependeria do revolvimento do contrato e do contexto fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial, em razão da incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Quanto à pretensão de ver reconhecida a culpa de terceiro, o acórdão recorrido concluiu que o não cumprimento das obras de infraestrutura necessárias de água e esgoto não constituem fato de terceiro, caso fortuito ou de força maior, tendo em vista que

"(...)

*Providenciar as instalações necessárias à conclusão do empreendimento constitui obrigação dos fornecedores de serviço. Assim, eventual atraso nas obras de infraestrutura caracteriza-se como um risco do empreendimento, devendo as demandadas, portanto, arcar com o ônus do aludido descumprimento contratual" (e-STJ fl. 742).*

Como se vê, alterar o entendimento do aresto atacado no que se refere à responsabilidade das recorrentes também encontra vedação nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

A propósito:

*"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO EM SEDE ESPECIAL. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.*

*1. Tendo o tribunal de origem, quanto à inexistência de fato de terceiro e quanto à responsabilidade da agravante pelo atraso na entrega da obra, decidido à luz das provas bem como de interpretação contratual, a pretensão recursal esbarra necessariamente no óbice contido nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.*

*2. Agravo regimental não provido" (AgRg no AREsp 113.411/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/04/2013, DJe 24/04/2013).*

Por fim, em relação ao dano moral, 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.

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. Desembargador Convocado LÁZARO GUIMARÃES, 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.**

(...)

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 agravo interno para reconsiderar a decisão agravada e, na sequência, dar parcial provimento ao recurso especial para afastar a condenação por danos morais.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 05 de novembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator