

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.529.526 - RJ (2019/0182188-9)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : **CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS SA**  
**ADVOGADOS** : **HISASHI KATAOKA - RJ034672**  
                  **CARLOS ROBERTO DE SIQUEIRA CASTRO - RJ020283**  
                  **RAFAEL MILEN MITCHELL - RJ116961**  
                  **CYBELLE GUEDES CAMPOS - SP246662**  
**ADVOGADA** : **ROBERTA HUCKLEBERRY SIQUEIRA DE AZEVEDO - RJ131302**  
**AGRAVADO** : **PAOLA SOUZA GALVAO**  
**AGRAVADO** : **JAN CHRISTOFER NOGUEIRAS GOMES**  
**ADVOGADO** : **ARTHUR ALVES DA COSTA - RJ158969**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo interposto por CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS SA contra decisão que negou seguimento a recurso especial, fundamentado no art. 105, III, "a", da CF/88, contra acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 234-235):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, CUMULADA COM PEDIDO DE REPARAÇÃO DE DANOS.

- Autores que alegam a ocorrência de prejuízos em razão de demora na entrega de imóvel por eles adquirido junto à parte ré.
- Atraso na conclusão das obras que se mostra injustificável, não tendo havido comprovação de qualquer das excludentes de nexos causal, elencadas no § 3º, do artigo 14, do Código de Defesa do Consumidor.
- Existência de cláusula contratual prevendo multa por atraso que, por si só, não pode ser utilizada para eximir a ré do dever de reparar os danos morais sofridos pelos autores, haja vista não ter a referida cláusula natureza substitutiva, mas apenas punitiva.
- Condenação imposta à ré a título de indenização de lucros cessantes que, todavia, deve ser excluída, haja vista a evidente intenção dos autores de residir no imóvel e não de explorá-lo economicamente.
- Alegação de danos emergentes sofridos pelos consumidores que não foi devidamente comprovada nestes autos, sendo, portanto, descabido este pedido indenizatório.
- Verba compensatória dos danos morais que merece alteração, eis que fixada em valor inferior ao comumente arbitrado por este Tribunal

em demandas semelhantes.

- Arbitramento do *quantum* em R\$ 10.000,00 para cada autor. Precedentes deste Tribunal.

- Custas e honorários que devem ser suportados pelos autores, observado o disposto no artigo 12, da Lei nº. 1.060/50.

CONHECIMENTO E PARCIAL PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Alega violação dos arts. 333, I, 458, II, e 535 do Código de Processo Civil; 422, 427, 884 e 944 do Código Civil. Sustenta negativa de prestação jurisdicional. Aponta que deveria ser afastada a multa prevista no contrato que lhe foi aplicada. Argumenta que o mero inadimplemento contratual, em decorrência do atraso na entrega de imóvel, por si só, não configura o dano moral.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

No tocante às alegações de ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil de 1973, verifico que essas não merecem prosperar.

Isso porque não configura ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional o fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao desejado pela parte recorrente.

Dessa forma, tendo a decisão analisado de forma fundamentada as questões trazidas, não há que se falar nos vícios apontados. Nesse sentido: AgRg no Ag 829.006/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2015, DJe 28/9/2015; AgRg no AREsp 670.511/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/2/2016, DJe 1/3/2016.

Com efeito, o Tribunal estadual deixou registrado o seguinte sobre a condenação da parte ora agravante ao pagamento da multa (fl. 238):

Quanto à alegação de que a multa estabelecida no contrato firmado entre as partes, por si só, já seria suficiente para reparar os prejuízos sofridos pelos demandantes, entendo, ainda uma vez, que não prospera a alegação da ré.

Isto porque, a redação da referida cláusula contratual não possui

caráter substitutivo, ou seja, não se presta a compensar eventuais prejuízos materiais sofridos pelos consumidores.

Pelo contrário, a redação da cláusula dá a entender apenas que a multa foi estipulada em caráter de punição pelo atraso, sem nenhuma referência a outros possíveis prejuízos decorrentes da mora.

Nesse sentido, verifico que afastar a condenação da parte ora recorrente ao pagamento da referida multa, no presente caso, demandaria nova investigação acerca da interpretação das cláusulas contratuais pactuadas entre as partes e das provas contidas no processo, de modo que o recurso especial esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Quanto ao dano moral, a Corte local consignou (e-STJ, fl. 244):

No que se refere à compensação por danos morais, entendo, também, ser cabível a condenação, haja vista que o atraso na entrega de bem de tão relevante função social é fato que causa angústia ao consumidor cumpridor de suas obrigações, não podendo, portanto, ser interpretado como mero aborrecimento.

A jurisprudência deste Superior Tribunal entende, contudo, que não é cabível a condenação em indenização por danos morais na hipótese em que há simples atraso na entrega do imóvel pela incorporadora, 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. Orienta, ainda, a jurisprudência que deve haver uma consequência decorrente do descumprimento contratual para caracterização dos danos extrapatrimoniais indenizáveis.

Confirmam-se, a propósito, os seguintes precedentes:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSABOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua

gravidade.

2. A Corte local, para reformar a sentença e julgar procedente o pedido de indenização por danos morais, concluiu que o atraso na entrega do imóvel, de aproximadamente 9 (nove) meses, por si, frustrou a expectativa do casal de ter um lar, causando, consequentemente, transtornos por não ter domicílio próprio. Com efeito, o Tribunal de origem apenas superestimou o desconforto, o aborrecimento e a frustração da autora, sem apontar, concretamente, situação excepcional específica, desvinculada dos normais aborrecimentos do contratante que não recebe o imóvel no prazo contratual.

3. A orientação adotada na decisão agravada não esbarra no óbice contido no enunciado n. 7 da Súmula do STJ, tendo em vista que foram consideradas, apenas, as premissas fáticas descritas no acórdão recorrido.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1.408.540/MA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 19.2.2015.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES.

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.

2. Na hipótese dos autos, a construtora recorrida foi condenada ao pagamento de danos materiais e morais, sendo estes últimos fundamentados apenas na demora na entrega do imóvel, os quais não são, portanto, devidos.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 570.086/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 27.10.2015.)

No caso, o acórdão não aponta maiores consequências com o descumprimento contratual, além da frustração simples com o atraso na entrega do imóvel.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Assim, constata-se que o entendimento do Tribunal de origem não se encontra em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que é no sentido de que o mero inadimplemento contratual (na hipótese, o atraso na entrega de unidade imobiliária) não enseja, por si só, dano moral *in re ipsa*, pois, para sua configuração, é necessária a comprovação de que o ilícito contratual resultou em situação vexatória e prejuízo moral.

Em face do exposto, conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial e, assim, afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

Mantidos os honorários advocatícios fixados pelo Tribunal de origem, diante da sucumbência mínima da parte ora agravante.

Intimem-se.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora