

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.845.640 - RJ (2019/0322847-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : **MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**RECORRENTE** : **JOÃO FORTES ENGENHARIA S A**  
**ADVOGADOS** : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**  
 : **DAYANE BRANDÃO DIAS E OUTRO(S) - RJ205920**  
**RECORRIDO** : **JHIAME GARCIA DA FONSECA AZEVEDO**  
**ADVOGADO** : **RENATO CURVELO DE ARAUJO - RJ120085**  
**INTERES.** : **SERTENGE ENGENHARIA S/A**  
**ADVOGADOS** : **RICARDO MARFORI SAMPAIO - RJ161295**  
 : **ANA BEATRIZ CALDEIRA LAGE E OUTRO(S) - RJ215627**

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, visando reformar acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

***"Promessa de compra e venda de imóvel. Lucros cessantes. Descabimento. Imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha vida. Danos morais.***

*A questão em julgamento deve ser solucionada à luz dos princípios instituídos pelo Código de Defesa do Consumidor. Assim, se os réus se apresentam como fornecedores de bens ou de serviços e se a autora surge como consumidora final destes, mostra-se evidente a relação de consumo a justificar a incidência da legislação consumerista. Nesse diapasão, as empresas rés, fornecedoras de bens e de serviços, respondem objetivamente pelos danos sofridos pelo consumidor, decorrentes de falha na prestação do serviço, somente se eximindo de tal responsabilidade se demonstrada a inexistência do defeito ou fato exclusivo do consumidor ou de terceiro. O dever de indenizar surge através dos indispensáveis elementos basilares da responsabilidade civil: o ato ilícito, o dano e o nexo causal. É incontroverso o atraso na entrega da unidade imobiliária adquirida pela recorrida, divergindo as partes sobre a responsabilidade pelo inadimplemento. As empresas recorrentes aduzem fortuito externo e culpa de terceiro, sustentando que o poder público não realizou as obras de infraestrutura necessárias ao empreendimento imobiliário e que as empresas res ponsáveis pelo fornecimento de gás e abastecimento de água não cumpriram suas obrigações. Ocorre que nenhuma das empresas comprovou satisfatoriamente a ocorrência de fortuito externo e fato de terceiro, causas excludentes de responsabilidade. Consigne-se que o fortuito apto a excluir o nexo de causalidade é o externo, ou seja, aquele fato ou ato caracterizado pela inevitabilidade e irresistibilidade, caso em que há impossibilidade absoluta de evitar o evento. O alegado descumprimento das obrigações pelo poder público ou pelas concessionárias de água e gás não tem o condão de excluir o nexo de causalidade e, por conseguinte, a responsabilidade das demandadas, uma vez que se trata de risco inserido na própria atividade imobiliária.*

*Responsabilidade civil objetiva é das empresas apelantes pela má prestação dos serviços oferecidos à apelada. Com base na teoria do risco do empreendimento, deverão suportar os danos morais provocados à consumidora. Ou seja, as empresas agiram em desconformidade com a legislação consumerista e assumiram o risco, o que lhes impõe o dever de indenizar. O descumprimento contratual extrapolou o chamado mero aborrecimento, gerando aflição, angústia e frustração na expectativa de realização do sonho de aquisição da casa própria.*

*Em tais casos, a comprovação do dano é desnecessária, pois deriva do próprio fato ofensivo, de tal modo que provada a ofensa, demonstrado está o dano moral. Desta forma, tenho que o montante de R\$ 7.000,00, arbitrado na sentença, revela-se compatível com a repercussão dos fatos narrados nesses autos, considerando o atraso de dois anos para a entrega da unidade, além de atender o caráter punitivo-pedagógico da medida e estar em consonância com os princípios da razoabilidade, devendo, portanto, ser mantido. Recursos aos quais se nega provimento."* (fls. 516-517, e-STJ).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, as recorrentes alegam as seguintes violações:

i) artigos 489, § 1º, IV, VI e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015: negativa de prestação jurisdicional;

ii) artigos 28 do Código de Defesa do Consumidor: ilegitimidade passiva, sob o argumento de que seria pessoa jurídica absolutamente estranha à promessa de compra e venda;

iii) artigos 393 do Código Civil e 14, § 3º, II, do CDC: não podem ser responsabilizadas pelo atraso na entrega da obra em razão da ocorrência de caso fortuito; e

iv) artigos 186 e 927 do CC: não configuração de dano moral.

É o relatório.

**DECIDO.**

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

No tocante à alegação de negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese. Não há falar, portanto, em prestação jurisdicional lacunosa ou deficitária apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da recorrente.

Quanto à responsabilidade civil dos recorrentes transcreve-se, por oportuno, a fundamentação do tribunal estadual:

*"Analisa-se em primeiro lugar a alegação de ilegitimidade passiva sustentada pelos réus Sertenge S.A. e João Fortes Engenharia S.A..*

*De fato, ambas as empresas cooperaram para a consecução do empreendimento imobiliário em comento, atraindo a aplicação da norma inserta no § 3º, do artigo 28 do Código de Defesa do Consumidor.*

*Além disso, como bem assinalado pelo magistrado na decisão saneadora, na teoria da asserção, adotada em nosso direito processual civil, tem legitimidade passiva aquele a quem o autor atribui a conduta causadora de prejuízo, sendo certo que no contrato celebrado figuram como entidade organizadora Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda., interveniente construtora Sertenge S.A. e fiador João Fortes Engenharia S.A. (fls. 12/13), o que demonstra a solidariedade, nos termos do artigo 28, § 3º do Código de Defesa do Consumidor acima citado.*

*Cabe registrar ainda que, aos olhos do consumidor, ao adquirir um produto ou serviço do fornecedor, a prestação é única, desconhecendo, portanto, as organizações societárias ou a divisão interna de tarefas entre as empresas participantes do empreendimento" (fl. 517, e-STJ).*

Os fundamentos utilizados pelo aresto local de que a responsabilidade é solidária, não foram impugnados pelos recorrentes, o que impõe a aplicação da Súmula nº 283/STF analogicamente.

No tocante à pretensão de ver reconhecida a culpa de terceiro, o tribunal de origem, após análise dos elementos acostados aos autos, concluiu ser injustificável o atraso na entrega da obra.

Rever a conclusão do acórdão recorrido dependeria do revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial.

Por fim quanto 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.

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).*

Porém, no caso em tela, o tribunal de origem reconheceu que ficou evidenciada situação excepcional capaz de superar o mero inadimplemento contratual.

O tribunal estadual, ao dirimir a controvérsia, consignou:

*"No que tange à responsabilidade civil das empresas, vale salientar que nenhuma delas comprovou satisfatoriamente a ocorrência de fortuito externo e fato de terceiro, causas excludentes de responsabilidade, tal como exigido pelo art. 373, II, do Código de Processo Civil, e art. 14, §32, do Código de Defesa do Consumidor.*

*Consigne-se que o fortuito apto a excluir o nexo de causalidade é o externo, ou seja, aquele fato ou ato caracterizado pela inevitabilidade e irresistibilidade, caso em que há impossibilidade absoluta de evitar o evento. O alegado descumprimento das obrigações pelo poder público ou pelas concessionárias de água e gás não tem o condão de excluir o nexo de causalidade e, por conseguinte, a responsabilidade das demandadas, uma vez que se trata de risco inserido na própria atividade imobiliária.*

*Por fim, ressalte-se posicionamento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que:*

*"Muito embora o entendimento de que o simples descumprimento contratual não provoca danos morais indenizáveis, tem-se que, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, o STJ tem entendido que as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial". (STJ REsp 1611276/SP, Rel. Min. Nancy Andrigui, julgado em 02/05/17).*

*Na hipótese em análise, o descumprimento contratual extrapolou o chamado mero aborrecimento, gerando aflição, angústia e frustração na expectativa de realização do sonho de aquisição da casa própria. De fato, um atraso de quase dois anos na entrega da unidade imobiliária, estando o imóvel quitado, não pode ser entendido como mero aborrecimento" (fls. 585-586, e-STJ).*

Nesse cenário, verifica-se que o posicionamento adotado pela Corte de origem encontra-se em consonância com a jurisprudência do STJ, razão pela qual não merece prosperar a irresignação, neste ponto, a teor do que dispõe a Súmula nº 568/STJ.

A propósito:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO INTERNO. FALHA GEOLÓGICA NO TERRENO. RISCO INERENTE À*

*ATIVIDADE. DANO MORAL. ATRASO EXPRESSIVO SUPERIOR A DOIS ANOS. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

*1. O fortuito interno, fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da realização do serviço ou da fabricação do produto, como é o caso da alegada existência de falha geológica no terreno adquirido para a construção do empreendimento, não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque relaciona-se com a atividade e aos riscos da atividade.*

*2. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial.*

*3. Na hipótese, o atraso de mais de dois anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.*

*4. Os juros moratórios, nos casos de responsabilidade contratual, fluem a partir da data de citação. Precedentes.*

*5. Agravo interno a que se nega provimento"*

(AgInt no AREsp 941.250/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/03/2019, DJe 29/03/2019).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Em atendimento ao disposto no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários fixados na origem (12 % do valor da causa - fl. 520, e-STJ) para 15% (quinze por cento) do valor da condenação, observado, se for o caso, a concessão da gratuidade de justiça.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 18 de novembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator