

RECURSO ESPECIAL Nº 1.847.716 - SP (2019/0334869-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : **3Z GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **GUSTAVO ANDRE REGIS DUTRA SVENSSON - SP205237**
LAURA PEIXOTO RIBEIRO E OUTRO(S) - SP300386
RECORRIDO : **ADRIANA SAMASSA**
ADVOGADO : **ADEMILSON CARLOS FERREIRA - SP359776**
INTERES. : **INVEST GERENCIAMENTO IMOBILIARIO E SERVICOS LTDA**
ADVOGADO : **FÁBIO IZIQUE CHEBABI E OUTRO(S) - SP184668**

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por 3Z GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Ilegitimidade da Invest Gerenciamento Imobiliários e Serviços Ltda.. Empresa contratada exclusivamente para administrar o condomínio, não tendo qualquer responsabilidade ou ingerência sobre o compromisso de compra e venda e sobre as obrigações da incorporadora/promitente vendedora. Caso fortuito e força maior inocorrentes. Súmula 161 da Seção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça. Lucros cessantes. Indenização devida, uma vez que houve a privação de uso do bem, que poderia fornecer frutos. Súmula 162 da Seção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça. A base de cálculo da reparação deve ser fixada em percentual equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, computada entre a data prevista para conclusão das obras, adida do prazo de tolerância, até a efetiva entrega das chaves. Dano moral. A compra do imóvel gera expectativas, frustradas pelo atraso na entrega do imóvel. Dano moral configurado. Despesas condominiais. Não há qualquer fundamento para imputar à autora, antes da efetiva imissão na posse, o pagamento de tais despesas, pois não era possuidora direta do imóvel, de modo que não usufrui dele, menos ainda dos serviços oferecidos pelo condomínio. Recurso da ré desprovido e parcialmente provido o da autora" (fl. 417, e-STJ).

Os embargos declaratórios opostos pela parte recorrida foram rejeitados.

Nas razões do especial, a recorrente aponta negativa dos seguintes dispositivos e suas respectivas teses:

(i) arts. 402 e 403 do Código Civil, ao fundamento de que não teria cabimento a condenação ao pagamento de lucros cessantes. Isso porque, segundo defende, não haveria direito frustrado, ganhos certos ou efetivo prejuízo, a justificar a indenização a esse título;

(ii) arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil de 2015, sob o argumento de que teria ocorrido julgamento *extra petita*. Afirma que a recorrida requereu em sua inicial sem comprovar ou justificar suficientemente os motivos, indenização por lucros cessantes no montante de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais).

Aduz, que em razão do pedido certo e determinado pela autora/recorrida seria descabida a fixação de indenização por lucros cessantes, em 0,5% (meio por cento) sobre o preço atualizado do contrato;

(iii) arts. 884 e 885 do Código Civil, sob a alegação de que seria necessário a fixação do termo inicial e final de incidência dos lucros cessantes, sob pena de enriquecimento sem causa. Defende que o termo final da incidência dos lucros cessantes seria a data da averbação da carta de *habite-se*, visto que somente após esse procedimento se tornaria possível o financiamento bancário, com o fim de quitar o saldo devedor;

(iv) arts. 1336 e 1.345 do Código Civil, insurgindo-se contra o ressarcimento das verbas condominiais. Assevera que o recorrido não tomou posse do imóvel, em razão de não ter efetuado a quitação do saldo devedor. Enfatiza que a cobrança teria sido efetuada por terceiros e ainda, somente após a expedição do *habite-se* e da assembleia geral do condomínio.

(v) art. 5º, V e X, da Constituição Federal e 186 do Código Civil, sob a alegação de que o mero descumprimento contratual não seria suficiente para configurar indenização por dano moral. E ainda, que a recorrida não teria comprovado o abalo psíquico suficiente a ensejar indenização a esse título.

Apresentadas as contrarrazões, o recurso foi admitido na origem.

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).

O recurso merece prosperar parcialmente.

De início, o recurso não merece ser conhecido no que tange a alegada violação dos arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil de 2015 - julgamento *extra petita* - visto que a matéria não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e, nos embargos declaratórios opostos pela parte recorrida, não se provocou o pronunciamento acerca da questão. Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 282/STF: "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada.*"

A propósito:

"AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. BEM IMÓVEL. RECURSO ESPECIAL

ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS PRECEITOS LEGAIS DITOS VIOLADOS. PRETENSÃO DE IMPUGNAÇÃO REFLEXA DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO LOCAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

(...)

2. É de rigor a aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF quando, apesar de opostos embargos de declaração, os preceitos legais ditos violados não foram objeto de debate pelo Tribunal recorrido, por este ter decidido a lide à luz de legislação diversa.

(...)

4. Agravo regimental não provido" (AgRg no Ag 1.420.212/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 7/11/2013, DJe 11/12/2013).

De outro lado, oportuna as conclusões do tribunal estadual acerca do cabimento de indenização por lucros cessantes:

"No mais, no tocante ao atraso na conclusão das obras, a ACS Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda. alega que circunstâncias extraordinárias atrasaram o cronograma das obras. Explana problemas decorrentes de necessárias adaptações do projeto inicial, paralisação das obras pelo sindicato da construtora e embargo da obra.

No entanto, tais argumentos não justificam o atraso, uma vez que esses fatores devem ser levados em consideração no momento da fixação do prazo para entrega da unidade, ainda mais ao verificarmos que a apelante tem experiência de sobejo em seu ramo empresarial.

(...)

Resta afastada, portanto, a excludente de responsabilidade da vendedora pelo atraso verificado no adimplemento contratual.

No que tange aos lucros cessantes, estes são presumíveis, na medida em que a compradora esteve privada de usufruir do imóvel.

Nesse sentido, a Súmula nº 162 deste E. Tribunal de Justiça:

'Súmula 162 Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio'.

A indenização por lucros deve ser fixada no equivalente a 0,5% (meio por cento) sobre preço atualizado do contrato, entre a data prevista para conclusão das obras, adida do prazo de tolerância, até a efetiva entrega das chaves, em consonância com a jurisprudência desta 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, e do Colendo Superior Tribunal de Justiça" (fls. 421-422, e-STJ - grifou-se).

Nesse aspecto, o tribunal de origem julgou em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega das chaves do imóvel objeto

de contrato de promessa de compra e venda a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes, cabendo ao vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável para se eximir do dever de indenizar (AgInt no AREsp 1.146.916/RS, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2017, DJe 4/12/2017).

Nesse mesmo sentido:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmula n. 282/STF).

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela ausência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na entrega da obra. Alterar esse entendimento demandaria reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.

4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, o atraso na entrega de imóvel enseja pagamento de lucros cessantes, sendo presumível o prejuízo experimentado pelo promitente comprador. Precedentes.

5. Agravo interno a que se nega provimento"

(AgInt no AREsp 1.189.236/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 27/03/2018-grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO DE ALUGUERES DO IMÓVEL. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. CABIMENTO. DIGNIDADE DO CONSUMIDOR ATINGIDA. MONTANTE. RAZOABILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O col. Tribunal de origem, com base no substrato probatório dos autos, afastou a excludentes de responsabilidade e concluiu pelo dever de indenização dos alugueres pelo tempo de atraso na entrega da obra.

*2. O acórdão recorrido decidiu em sintonia com a jurisprudência do STJ no sentido de que, **havendo atraso na entrega das chaves do imóvel objeto de contrato de compra e venda, é devido o pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador. Precedentes.***

3 Analisando o acervo fático-probatório dos autos, o Tribunal a quo concluiu que o atraso na entrega da obra ultrapassou a esfera do mero dissabor diário, sendo atingida a dignidade do consumidor que ensejou a reparação a título de danos morais, no valor de dez mil reais. Esse montante atende aos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade,

bem como às peculiaridades do presente caso.

4. Agravo interno a que se nega provimento"

(AgInt no AREsp 1.140.098/BA, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2018, DJe 16/02/2018-grifou-se).

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. ANÁLISE. SÚMULA 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.

1. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ).

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

3. Agravo interno a que se nega provimento"

(AgInt no AREsp 1.042.415/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 19/10/2017, DJe 31/10/2017-grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DANOS MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. CONFIGURAÇÃO. PREJUÍZO PRESUMIDO. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO.

1. Rever o que decidido pelo tribunal de origem quanto à responsabilidade da agravante pelo atraso na entrega da obra e legitimidade na relação processual esbarra necessariamente no óbice da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Reapreciar a conclusão do aresto impugnado acerca da abusividade da cláusula contratual em debate encontra óbice, no caso concreto, nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Rescindido o contrato de promessa de compra e venda pela demora na entrega do imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor, assiste ao promitente comprador o direito à restituição de toda a quantia paga. Precedente.

4. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

5. O recurso especial fundamentado no dissídio jurisprudencial exige, em qualquer caso, que tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado o tema sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal. Se a divergência não é notória, e nas razões de recurso especial não há sequer a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração da eventual ofensa à legislação

infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, a inviabilizar o conhecimento do recurso pela alínea 'c' do permissivo constitucional. Precedentes.

6. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea 'a' quanto pela alínea 'c' do permissivo constitucional.

7. Agravo interno não provido"

(AgInt no AREsp 1.059.699/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/8/2017, DJe 18/8/2017-grifou-se).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL OBJETO DE INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. 'O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador' (AgRg no AREsp n. 709.516/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 27/10/2015, DJe de 3/11/2015).

2. O conhecimento do recurso especial, interposto com fundamento na alínea 'c' do permissivo constitucional, exige a indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como a demonstração do dissídio, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 541, parágrafo único, do CPC/1973.

3. Correta a decisão que, ao negar provimento ao agravo nos próprios autos, majorou em 20% (vinte por cento) o valor dos honorários advocatícios, nos estritos limites do art. 85, § 11, do CPC/2015, levando em conta os requisitos previstos nos incisos I a IV do § 2º do mesmo dispositivo.

4. Agravo interno a que se nega provimento"

(AgInt no AREsp 1.053.507/MA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/9/2017, DJe 21/9/2017-grifou-se).

Incide, portanto, a Súmula nº 568/STJ: *"O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema."*

No tocante ao argumento da recorrente de que o termo final da mora da construtora seria a partir da expedição do *habite-se*, o recurso também não merece acolhida. Isso porque, 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 especial, tendo em vista o que dispõe as Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Confira-se:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. 2. INEXISTÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. CONCLUSÃO FIRMADA COM BASE NA APRECIÇÃO FÁTICO-PROBATÓRIA E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. 3. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA E PRAZO FINAL DA MORA. APLICAÇÃO DO CDC AO CASO. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte, o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de lucros cessantes, ante a impossibilidade de fruição do bem durante o tempo da mora.

2. Afastada a ocorrência de caso fortuito ou força maior e tendo concluído o Tribunal de origem pela mora contratual da promitente vendedora, com base no exame do contexto fático-probatório dos autos, rever tal premissa atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

3. Reconhecida, da mesma forma, pela Corte local a abusividade da cláusula de tolerância, tendo como base o fato de que a relação existente entre a promitente vendedora e o promitente comprador se qualifica como de consumo, com a aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor, e que o termo final da mora se daria com a efetiva entrega das chaves ao compromissário comprador, impossível o acolhimento da alegação no sentido da validade da referida cláusula, ou mesmo do argumento de que o final da obrigação se daria com o habite-se sem incorrer nos já citados óbices.

4. Agravo interno improvido."

(AgInt no REsp 1.661.238/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 2/8/2017-grifou-se).

Sobre a alegada ausência de obrigação da recorrente pelo pagamento das despesas condominiais, dispôs o tribunal de origem:

"(...) as despesas de condomínio são devidas de regra pelo condômino, isto é, o dono da coisa em condomínio.

Destarte, a adquirente responde pelas despesas ordinárias de manutenção do condomínio a partir do momento em que tomam posse da coisa.

Não há qualquer fundamento para imputar à autora, antes da efetiva imissão na posse, o pagamento de tais despesas, pois não era possuidora direta do imóvel, de modo que não usufrui dele, menos ainda dos serviços oferecidos pelo condomínio" (fl. 426, e-STJ).

Portanto, o acórdão recorrido está de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consolidada no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio é da promitente vendedora até a entrega das chaves.

A esse respeito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO REVISIONAL E INDENIZATÓRIA. ILÍCITO CONTRATUAL VERIFICADO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Para o acolhimento do recurso, seria imprescindível derruir a conclusão contida no decisum atacado (de que houve descumprimento contratual), o que, forçosamente, demandaria a rediscussão de matéria fática e contratual, incidindo, na espécie, as Súmulas 5 e 7 deste Tribunal Superior a impedir o conhecimento do recurso especial.

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o promitente comprador só passa a ser responsável pelas despesas de condomínio a partir da efetiva posse, o que se dá com a entrega das chaves pela construtora.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp 1.750.113/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/10/2018, DJe 05/11/2018 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO. NECESSIDADE. CARACTERIZAÇÃO DA MORA POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. SUCUMBÊNCIA. PROPORÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR. POSSE DO IMÓVEL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, é exigível prequestionamento inclusive da matéria de ordem pública, razão pela qual a alegação de decadência não pode ser, originariamente, suscitada em sede de recurso especial.

2. Na hipótese, a alteração das premissas fáticas adotadas pelo Tribunal a quo, no tocante à caracterização da mora por parte da promitente vendedora, assim como a verificação da proporção em que as partes sucumbiram na demanda, tal como requerida, demandaria, necessariamente, o reexame de matéria fática e probatória dos autos, providência vedada no recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

3. O promitente comprador é responsável pelo pagamento das despesas condominiais, a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel. Precedentes do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp 1.784.465/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 28/05/2019, DJe 13/06/2019 - grifou-se)

Quanto à condenação da recorrente ao pagamento de indenização por danos morais, melhor sorte colhe o recurso.

A r. sentença ao julgar cabível a indenização por danos morais, fundamentou

nos termos termos:

Os danos morais restaram configurados.

(...)

Não se trata, pois, de mero inadimplemento contratual, mas na dor da frustração de não receber a sonhada moradia própria na data certa e com a estrutura que fora prometida no o contrato.

O valor da indenização deve equacionar a justa reparação sem constituir fonte de enriquecimento sem causa.

Conforme já decidiu a este respeito, a indenização por danos moral 'deve ser fixada em termos razoáveis, não se justificando que a reparação venha a constituir-se em enriquecimento sem causa, com manifestos abusos ou exageros, devendo o arbitramento operar-se com moderação, proporcionalmente ao grau de culpa e ao poder econômico das partes, orientando-se o juiz pelos critérios sugeridos pela doutrina e pela jurisprudência, com razoabilidade, valendo-se de sua experiência e do bom-senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso. Ademais, deve ela contribuir para desestimular o ofensor a repetir o ato, inibindo sua conduta antijurídica' (...)

Assim, nestes termos, considerando tudo que está exposto nos autos, reputo justa e a o razoável a fixação da indenização no valor de R\$ 10.000,00, por parte da requerida ACS Gama o Empreendimentos Imobiliários Ltda." (fls. 280-281, e-STJ - grifou-se).

Ocorre que, 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.

Por oportuno:

"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. 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, 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 da recorrente ao pagamento de indenização por dano moral, mantida a sucumbência fixada na sentença (fls. 286, e-STJ).

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 19 de novembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator