

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.780.722 - RJ (2018/0306128-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : **MOVER PARTICIPACOES S.A**  
**OUTRO NOME** : **CAMARGO CORREA S/A**  
**RECORRENTE** : **RIO DE JANEIRO - NITERÓI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO  
SPE LTDA**  
**ADVOGADOS** : **OSMAR DE OLIVEIRA SAMPAIO JUNIOR - SP204651  
JULIANA TIWA MURAKOSHI - SP303676**  
**RECORRIDO** : **ELEN FULLY**  
**ADVOGADO** : **JULIANA MARIA DA SILVA BARROS ALONSO - RJ161604**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial, fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, interposto por MOVER PARTICIPAÇÕES S.A. E OUTROS contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fl. 897):

*"Direito do Consumidor. Compra e venda de bem imóvel. Atraso na entrega de imóvel comprado na planta. Sentença julgado parcialmente procedentes os pedidos, condenando a parte ré em indenização por dano moral no valor de R\$ 15.000,00. Apelação de ambas as partes. Imóvel com prazo de entrega fixado em contrato para o dia 30/11/2011 e habite-se expedido em 24/09/2013. Entrega de chaves agendada para o dia 27/04/2016. Atraso evidente. Falta de material e mão de obra que não restou comprovada e que constitui fato inerente à atividade desenvolvida, não sendo justificativa para o atraso verificado. Penalidades pelo atraso já fixadas em Termo de Cooperação Mútua firmado pela Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário juntamente com o Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro. Reconhecimento da prescrição quanto à pretensão de restituição de valores referentes à comissão de corretagem. Saldo devedor que deve ser monetariamente corrigido durante o período de atraso, visto que é mera reposição do valor da moeda, sendo certo que deverá ser aplicado o índice mais benéfico para o consumidor (INCC ou IPCA), conforme entendimento do STJ. Indenização por dano moral fixada no valor de R\$ 15.000,00 que foi fixada com moderação, considerando o tempo de atraso e demais elementos dos autos. Recursos conhecidos e não providos."*

Os embargos de declaração foram rejeitados, vide acórdão às fls. 956-963.

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega violação aos arts. 373 e

374, I, do Código de Processo Civil de 2015, além dos arts. 186, 393, 421, 874, 884, 927 e 944 Código Civil, ao argumento, entre outros, que: a) restou comprovada hipótese de caso fortuito externo; b) a correção monetária deve ser fixada conforme estabelecido no contrato; e c) o simples inadimplemento contratual não enseja, por si só, indenização por dano moral.

É o relatório. Decido.

Cumpre observar que o recurso especial foi interposto contra acórdão publicado publicado já na vigência do CPC de 2015, aplicando-se ao caso o Enunciado Administrativo n.º 3 do Plenário do STJ: *"Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC"*.

O recurso em apelo merece prosperar em parte.

Com efeito, ao apontar violação aos arts. 186, 393, *caput* e parágrafo único, e 927, parágrafo único, do CC, as recorrentes sustentam que o atraso na entrega da obra somente ocorreu por conta das chuvas fora do normal, além da escassez de mão de obra no segmento da construção civil, o que enseja o reconhecimento de caso fortuito externo apto a afastar a responsabilidade pelo atraso da obra.

Por sua vez, o TJ-RJ, com arrimo no acervo fático-probatório, consignou que a alegação de ausência de material ou mão de obra não foi comprovado, bem como representa fato inerente à atividade desenvolvida, estando incluída no risco do empreendimento. Confira-se excerto do v. acórdão estadual (fl. 902):

*"A cláusula 9.1 do contrato trata do prazo de entrega do empreendimento, estando previsto, de forma expressa, que a obra teve seu término previsto para o dia 30/11/2011, com tolerância de 180 dias.*

*Conforme Aviso Conjunto 16/2015, as Câmaras Cíveis Especializadas desta Corte Estadual firmaram o entendimento de que: "Nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, reputa-se válida a cláusula de tolerância, ou cláusula de prorrogação de 180 dias, desde que pactuada expressamente pelas partes, devendo eventual reparação a título indenizatório, ser computada ao término do prazo dos 180 dias avençado." Registre-se que esta cláusula de prorrogação é comum em contrato desta espécie em razão da complexidade do empreendimento.*

*Nesse aspecto, considerando a vultosa quantia que geralmente é investida na compra de um imóvel, é possível a alegação de que*

*todas as cláusulas deveriam estar em destaque, o que acabaria por retirar a eficácia do destaque pretendido.*

*Por outro lado, a alegação da parte ré de que houve falta de material e mão de obra, além de não ter sido minimamente comprovada, representa fato inerente à atividade desenvolvida, estando incluído no risco do empreendimento.*

*Aliás, a cláusula de prorrogação por 180 dias é justificada exatamente pelo risco do empreendimento." (grifou-se)*

Nessa esteira, infere-se que a pretensão de alterar o entendimento firmado, no tocante à ausência de caso fortuito externo, demandaria o reexame do acervo fático-probatório, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme dispõe a Súmula n. 7/STJ. Nessa linha de inteligência, confira-se:

*AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO NÃO RECONHECIDO NA ORIGEM. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. TERMO FINAL PARA A ENTREGA DO IMÓVEL. QUESTÃO QUE DEMANDA REVISÃO DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMÍVEIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ.*

*1. A afirmação genérica de que houve caso fortuito a justificar o atraso na entrega da obra, e que o contrato previa tal hipótese, não é suficiente para afastar a condenação ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes, pois, não tecendo o recurso uma linha sequer a respeito do que teria configurado o caso fortuito, a incidência da Súmula 284/STF ressoa inequívoca na espécie.*

*2. Ademais, "Essa Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local para afirmar, por exemplo, que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos" (REsp 1.536.354/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 20/6/2016).*

*3. A tese de que o "habite-se" deve ser considerado como termo final para a entrega do imóvel em razão de expressa previsão contratual nesse sentido, esbarra no óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.*

*4. "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" (REsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 9/5/2018, DJe 22/5/2018).*

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

(AgInt no REsp 1752994/SP, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe 08/04/2019 - grifou-se)

Em relação aos arts. 421 e 874 do CC, afirmam as agravantes que a alteração da forma de correção monetária prevista em contrato ocasionaria enriquecimento ilícito do consumidor.

Sobre o tema, tem-se que a iterativa jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que "o descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de compromisso de venda e compra, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído por indexador geral, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor. Nesse sentido, confira-se:

*"PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 256-H DO RISTJ C/C O ART. 1.037 DO CPC/2015. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. 1.) As questões controvertidas consistem em definir se: 1.1) na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma expressa, clara e inteligível, o prazo certo para a formação do grupo de adquirentes e para a entrega do imóvel.*

*1.2) o atraso da entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera, para o promitente vendedor, a obrigação de indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem, na forma de valor locatício, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato ou de mercado, correspondente ao que este deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta da unidade autônoma já regularizada.*

*1.3) é lícito o repasse dos "juros de obra", ou "juros de evolução*

*da obra", ou "taxa de evolução da obra", ou outros encargos equivalentes, após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.*

***1.4) o descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de compromisso de venda e compra, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído por indexador geral, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.***

***2. RECURSO ESPECIAL AFETADO AO RITO DO ART. 1.036 CPC/2015 (ProAfR no REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/09/2018, DJe 18/09/2018 - grifou-se)***

Desse modo, está de acordo com a jurisprudência desta Corte a decisão recorrida, uma vez que alterou o indexador do saldo devedor do INCC para o IPCA, salvo se mais benéfico ao consumidor. Assim, verifica-se que o apelo especial encontra óbice na Súmula n. 83/STJ.

No tocante à alegada ofensa aos arts. 186, 927 e 944, *caput*, do CC, além dos arts. 373 e 374, I, do CPC/2015, melhor sorte socorre às recorrentes. Com efeito, defendem a tese de que o simples inadimplemento contratual não gera, por si só, dano moral e, no caso, não houve comprovação de outra circunstância a justificar a condenação.

Consoante o entendimento do STJ, o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais. Nesse sentido, confira-se:

***"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRA. ENTREGA. ATRASO. DANOS MORAIS. CONTRATO. MERO DESCUMPRIMENTO.***

***1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).***

***2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais.***

***3. Agravo interno não provido."***

***(AgInt no AREsp 1487683/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/11/2019, DJe 27/11/2019 - grifou-se)***

# *Superior Tribunal de Justiça*

Como se verifica da análise dos autos, no presente caso, a fundamentação do dano moral teve como justificativa somente a frustração da expectativa da parte autora, ora recorrida, que se privou do uso do imóvel na data aprazada, sem tecer fundamentação adicional a justificar a angústia ou abalo psicológico de modo a configurar dano moral, o presente recurso especial deve ser provido.

Com essas considerações, conclui-se que o apelo merece prosperar em parte.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, III, do RISTJ, dou provimento parcial ao recurso especial exclusivamente a fim de excluir o dano moral, invertendo o ônus sucumbencial, ressalvada eventual concessão do benefício de justiça gratuita.

Publique-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO  
Relator