

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.838.685 - SP (2019/0278809-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : **CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**ADVOGADOS** : **EMERSON CALLEJON LINCKA - SP176707**  
: **ANDRÉ LUIZ DIAS - SP186934**  
**RECORRIDO** : **RAFAEL MAURICIO MORAES DINIZ**  
**RECORRIDO** : **CAROLINA DEL NERO**  
**ADVOGADO** : **ANDREZA SANTOS DA SILVA - SP378982**

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional em face de acórdão proferido pelo Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ Fl. 569):

*"APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual. Sentença de parcial procedência. Inconformismo de ambas as partes. Preliminar de prescrição trienal das despesas com corretagem e sentença "citra petita". Aplicação analógica do art. 1.013, §3º, do CPC. Teoria da Causa Madura. Preenchimento dos requisitos para análise do mérito. Inadimplido o contrato, por culpa exclusiva do vendedor, cabível a rescisão do contrato e a devolução integral dos valores pagos. Súmulas 1 e 2 deste TJSP e 543 do STJ. Atraso na entrega da obra por culpa exclusiva da ré. Lucros cessantes devidos em 0,5% ao mês sobre os valores atualizados dos contratos. Despesas com corretagem. Observância do Resp Repetitivo nº 1.551.956. Cobrança de corretagem ilícita, pois ausente cláusula contratual que transfere aos compradores, bem como ausente destaque dos valores. Despesas SATI. Cobrança ilegal, pois não constitui serviço autônomo, oferecido ao cliente, como ocorre com a corretagem. Serviços inerentes ao próprio contrato celebrado. Prescrição trienal reconhecida de parte dos valores pagos. Tese firmada em sede de Recurso Especial Repetitivo pelo Superior Tribunal de Justiça. Atraso na entrega do bem por mais de dois anos, sem conclusão das obras. Danos morais configurados. Recurso da ré a que se dá parcial provimento e da parte autora a que se dá provimento."*

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados, com aplicação de multa (fls. 662/664).

# Superior Tribunal de Justiça

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta violação aos arts. 489, §1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, do CPC/15. Para tanto, sustenta, além da negativa de prestação jurisdicional, a configuração de divergência jurisprudencial acerca da não incidência de danos morais pelo atraso na entrega do imóvel.

É o relatório. Decido.

Na hipótese em exame, aplica-se o Enunciado 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*".

Inicialmente, não prospera a alegada ofensa aos arts. 489, §1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, do CPC/2015, tendo em vista que o v. acórdão recorrido, embora não tenha examinado individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte, adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia.

No tocante aos danos morais, o TJSP afirmou que os mesmos estariam caracterizados no presente caso, como se demonstra, *in verbis* (fl. 577):

*Com relação aos danos morais, com razão o autor em virtude da peculiaridade do caso. Os lotes foram adquiridos em maio e em julho de 2012, com prazo para entregue em março de 2013, incluindo o prazo de tolerância de 180 dias, mas somente em agosto de 2015 foram entregues.*

*Portanto, o procedimento inadequado da ré ocasionou angústia e desgosto para a parte autora, pois é notório que quem adquire um bem se sente frustrado por não poder usufruí-lo, sofrendo aflição psicológica, em razão do prolongado martírio de espera.*

Como se vê, na análise dos autos, verifica-se que a Corte de origem entendeu que o cabimento do dano moral foi justificado apenas pelo fato de ter havido atraso na entrega da obra.

No tocante aos danos morais, cumpre salientar que, nos termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, "*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, n.g.).

No mesmo sentido:

*"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NÃO GERA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS.*

*1. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.*

*2. Nos termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis (REsp 1642314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017).*

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

(AgRg no AREsp 737.158/RJ, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe de 22/08/2017, n.g.)

No caso, o v. acórdão recorrido decidiu a controvérsia em desconformidade com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que o descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda somente autoriza a condenação por dano moral se houver situação específica que justifique ofensa ao direito da personalidade, situação não demonstrada nos autos.

No mesmo sentido:

*"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NÃO GERA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS.*

*1. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.*

*2. Nos termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis (REsp 1642314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017).*

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

(AgRg no AREsp 737.158/RJ, Rel. Ministra **MARIA ISABEL**

**GALLOTTI, QUARTA TURMA**, julgado em 17/08/2017, DJe de 22/08/2017, n.g.)

*"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. PARCIAL PROCEDÊNCIA. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. INEXISTÊNCIA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. AUSÊNCIA DE EXCLUDENTE. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. CUMULAÇÃO COM MULTA. POSSIBILIDADE. EQUIPARAÇÃO DE MULTAS. VALOR EXAGERADO PARA O COMPRADOR. DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO. RECENTE ENTENDIMENTO DESTA CORTE. AGRAVO REGIMENTAL PARCIALMENTE PROVIDO.*

*1. É inaplicável o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

*2. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal a quo se manifesta clara e fundamentadamente acerca dos pontos indispensáveis para o desate da controvérsia, sendo desnecessário rebater, uma a uma, as razões suscitadas pelas partes.*

*3. Consoante a orientação firmada nesta Corte, é possível a cumulação da multa, de caráter moratório, eventualmente estipulada no contrato de promessa de compra e venda, com eventuais lucros cessantes decorrentes das perdas e danos, cuja finalidade é compensatória, o que evidencia a natureza distinta dos institutos. Precedentes.*

*4. A Corte de origem procedeu à equiparação da multa contratual por constatar que a penalidade estipulada em contrato no caso de inadimplência do comprador era muito superior à estipulada para o descumprimento da obrigação da vendedora, entendendo pela desproporcionalidade no presente caso. Ocorre que tal fundamento, suficiente para manter a decisão, não foi impugnado nas razões do apelo nobre, incidindo, no ponto, o óbice da Súmula nº 283 do STF.*

*5. A moderna jurisprudência firmada no âmbito da Terceira Turma desta Corte é no sentido de que o dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume,*

***configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes compradores.***

*6. No caso concreto, a fundamentação do dano moral está justificada somente da frustração da expectativa da autora, que se privou do uso do imóvel pelo tempo em que perdurou o atraso na entrega da obra, sem tecer nota adicional ao mero atraso que pudesse, além dos danos materiais, causar grave sofrimento ou angústia a ponto de configurar verdadeiro dano moral.*

*7. Agravo regimental parcialmente provido a fim de excluir a condenação por dano moral."*

(AgRg no AREsp 847.358/MG, Rel. Ministro **MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/05/2017, DJe de 1º/06/2017, n.g.)

Nessa linha, tendo em vista que, 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.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, III, do RISTJ, dou provimento ao recurso especial a fim de excluir o dano moral.

Publique-se.

Brasília, 29 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO  
Relator