

RECURSO ESPECIAL Nº 1.845.087 - SE (2019/0319421-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : COLBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO PORTO CARREIRO COELHO CAVALCANTI -
PE023546
RICARDO DE CASTRO E SILVA DALLE E OUTRO(S) - PE023679
RECORRIDO : LUCAS ALISSON ARAGÃO DA PAIXÃO SANTOS
RECORRIDO : VIVIANE PEDRO DOS SANTOS ARAGAO
ADVOGADO : RAFAEL ALMEIDA BARBOSA E OUTRO(S) - SE009286

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão do TJSE, o qual recebeu a seguinte ementa (e-STJ fls. 903/904):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. JULGAMENTO PARCIAL DE MÉRITO. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. DANO MORAL DEVIDO. LUCROS CESSANTES NÃO DEMONSTRADOS. DANO MATERIAL A TÍTULO DE ALUGUEL. MANUTENÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

I - Deve ser reconhecido o atraso de seis meses de mora da construtora, considerando a data da expedição do Habite-se e o reconhecimento dos agravantes quanto à efetiva entrega do lote;

II - É devido dano moral decorrente do atraso injustificado, sendo fixado o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) em favor de cada autor, considerando o período do atraso, bem como os critérios da razoabilidade e proporcionalidade, aliados às condições pessoais do ofendido e do ofensor, a intensidade e o grau da culpa e a gravidade dos efeitos da conduta;

III - O dano indenizável a título de lucro cessante, via de regra, é aquele que se traduz em efetiva demonstração de prejuízo, "partindo do pressuposto anterior de previsão objetiva de lucro, do qual o inadimplemento impediu a possibilidade concreta de deixar de ganhar algo". Ainda que considerada a hipótese de dano presumido, não há nos autos qualquer prova indiciária mínima de investimento patrimonial.

IV - Deve ser mantido o ressarcimento decorrente do valor pago a título de aluguel referente ao mês de Agosto de 2017. Proibição do Reformatio in pejus;

V - Os honorários advocatícios não merecem majoração, sendo fixados no patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, levando em consideração o trabalho desempenhado pelo causídico;

VI - Recurso conhecido e parcialmente provido, à unanimidade.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 998/1.009).

No recurso especial (e-STJ fls. 939/951), fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, a recorrente alega violação dos arts. 393 do CC/2002 e 14, § 3º, do CDC, argumentando que ficaram comprovados os fatores externos (caso fortuito e força maior) que ensejaram o descumprimento contratual.

Nesse contexto, sustentou, também, afronta ao art. 187 do CC/2002, alegando que o mero atraso contratual na entrega do imóvel não gera dano moral a ser indenizado.

Por fim, requer seja revogada a condenação ao pagamento de honorários

sucumbenciais.

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ fls. 956/968).

É o relatório.

Decido.

Não há como conhecer do recurso quanto ao ponto relacionado aos honorários sucumbenciais. Isso porque faltou a indicação do dispositivo legal ao qual teria sido atribuída interpretação divergente. Aplica-se a Súmula n. 284/STF. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - PREVIDÊNCIA PRIVADA - POSSIBILIDADE DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS EM DECORRÊNCIA DE TUTELA ANTECIPADA POSTERIORMENTE REVOGADA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA ENTIDADE DE PREVIDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, a intimação da parte pode ser feita no nome de qualquer um dos causídicos constituídos nos autos quando não há pedido de intimação exclusiva em nome de algum deles. Precedentes.

2. A falta de indicação de qual o dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica em deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, por analogia.

3. A Segunda Seção desta Corte também sedimentou o entendimento de que "os valores recebidos precariamente são legítimos enquanto vigorar o título judicial antecipatório, o que caracteriza a boa-fé subjetiva do autor; entretanto, isso não enseja a presunção de que tais verbas, ainda que alimentares, integram o seu patrimônio em definitivo" (REsp 1.548.749/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/04/2016, DJe de 06/06/2016).

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1.533.743/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe 22/3/2019.)

A Justiça local decidiu a matéria relativa ao descumprimento do contrato da seguinte maneira (e-STJ fls. 907/909):

Narram os apelantes que a sentença ora combatida reconheceu, equivocadamente, apenas um mês de atraso, quando o empreendimento foi finalizado em 16/01/2018.

Da análise dos autos, verifica-se que as partes, COLBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e LUCAS ALISSON ARAGÃO DA PAIXÃO SANTOS e VIVIANE PEDRO DOS SANTOS ARAGÃO, celebraram, em Dezembro de 2014, contrato de promessa de compra e venda para aquisição de dois lotes (Quadra M1 Lote 31 e Quadra G Lote 4) no empreendimento Luar da Barra, Barra dos Coqueiros.

Os contratos firmados estabeleceram prazo de entrega de 24 (vinte e quatro) meses a contar de Janeiro de 2015 e, considerando o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, o termo final para entrega do empreendimento ocorreu em Julho de 2017.

[...]

Foi apresentado ainda pela parte demandada instrumento particular de cessão contratual (fl. 285 do processo materializado), por meio do qual, em Setembro de 2017, os agravantes transferem todos os direitos decorrentes do contrato de compra e venda referente ao Lote 04, Quadra G, a Alexandra Viana dos Santos e Antonio Alex Ribeiro Sobral, estes últimos constituídos procuradores com poderes para subscrever o pacto (fl. 288).

Já em Abril de 2018, foi firmado instrumento particular de cessão contratual (fl. 306 do processo materializado), transferindo os recorrentes todos os direitos decorrentes do contrato de compra e venda do Lote 31, Quadra M1, a Serlan Epaminondas Oliveira.

Convém registrar que referida cessão não exclui o exame dos atos praticados no decorrer da vigência contratual, devendo, portanto, serem considerados os efeitos da

responsabilidade até 04/09/2017, referente ao Lote 04, Quadra G e até 25/04/2018 referente ao Lote 31, Quadra M1.

Relativamente à data efetiva da entrega do empreendimento, conforme já salientando, o termo final de entrega a ser considerado é o mês de Julho de 2017.

Os agravantes reconhecem que o empreendimento somente foi entregue em Janeiro de 2018, inexistindo qualquer documento colacionado pela defesa que ateste a efetiva entrega dos lotes em Agosto de 2017.

Ao contrário, foram apresentadas imagens do site da imobiliária, atestando que, em Setembro de 2017, a obra de infraestrutura estava 100% concluída, circunstância que, todavia, não atesta a efetiva entrega dos lotes aos compradores.

Já o Habite-se fora expedido em 18/01/2018, apontando, de forma inequívoca, como data de conclusão da obra, o dia 16/01/2018 (fl. 319 do processo materializado).

Nesse contexto, extrai-se que houve um atraso de seis meses entre a data final e a entrega do empreendimento, não havendo nos autos qualquer comprovação de fato que justifique a exclusão da responsabilidade da construtora, que deixou de evidenciar excludente de responsabilidade, na forma do artigo 14, §3º do CDC, com a ocorrência de fatos alheios à sua vontade.

Sobreleva registrar que os institutos da teoria da imprevisão, caso fortuito e força maior não se confundem. A teoria da imprevisão consiste no reconhecimento de que “a ocorrência de acontecimentos novos, imprevisíveis pelas partes e a elas não-imputáveis, refletindo sobre a economia ou na execução do contrato, autorizam sua revisão, para ajustá-lo às circunstâncias supervenientes. Desse modo, somente se aplica quando ocorrerem acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, caso contrário, tem plena vigência o princípio “pacta sunt servanda”.

Já o caso fortuito e a força maior, em que pese a divergência doutrinária sobre a matéria, Silvio Venosa simplifica ao dizer que não há interesse público na distinção dos conceitos, até mesmo porque o artigo 393 do Código Civil não fez essa distinção.

É cediço que a construtora não pode ignorar fatores climáticos, burocráticos, ou eventual escassez de material que cercam a prestação de sua atividade fim.

Os relatos a respeito de fatores climáticos, greves da mão-de-obra, assentamento de nova adutora, não caracterizam caso fortuito e força maior, a fim de afastar a mora da empresa quando da entrega da obra, não sendo caso de exclusão da responsabilidade da empresa requerida.

Consequência disso é que não há que se falar em caso fortuito, força maior ou mesmo aplicação da Teoria da Imprevisão, haja vista que, sequer em sede de alegações, a parte demandada trouxe elementos concretos que indicassem a verossimilhança de sua tese. É bom destacar que todos esses riscos já são calculados e repassados ao adquirente no momento da aceitação da proposta.

Desse modo, das supostas “intercorrências” trazidas não se verificam a imprevisibilidade e a anormalidade alegada pela parte ré, sendo injustificável o atraso da entrega do imóvel, já que são fatos inerentes ao risco normal da atividade empresarial.

Portanto, merece reforma a sentença quanto ao período de mora da construtora, sendo configurado o atraso de seis meses para entrega do Lote 31, Quadra M1, que ainda pertencia aos agravantes.

A análise das razões recursais e a reforma do acórdão recorrido, quanto à inexistência de descumprimento contratual por motivo de força maior e caso fortuito, impõem reexame de contrato e prova, medida vedada pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Por fim, no que se refere à condenação por danos morais, melhor sorte socorre à recorrente.

No caso dos autos, o acórdão impugnado consignou que a demora na entrega do imóvel aos recorridos teria lhes causado abalo de ordem moral.

Entretanto, esta Corte entende que não é cabível a condenação ao pagamento de indenização por danos morais quando há simples atraso na entrega do imóvel, 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 a jurisprudência, ademais, que deve haver uma consequência decorrente do descumprimento contratual para caracterização dos danos extrapatrimoniais indenizáveis.

Confiram-se, a propósito, os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO DE ENTREGA. DANO MORAL. NÃO CABIMENTO. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL.

1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, em regra, não é capaz de gerar danos morais.
2. Ausência de indicação de situação específica, além do mero atraso, que demonstre aborrecimento da parte que não recebe o imóvel no prazo contratual.
3. Erro material da escrita por extenso do algarismo "15", ao ser estabelecido percentual de honorários advocatícios, pois foi grafado como "doze". Correção procedida para restar claro que realmente o número era o "15" (quinze).
4. Agravo interno provido em parte apenas para corrigir erro material.
(AgInt no REsp 1.639.071/RO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/8/2019, DJe 26/8/2019.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E MATERIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ACARRETE ABALO MORAL NOS CONSUMIDORES. RECENTE ENTENDIMENTO DA E. TERCEIRA TURMA DO STJ. DANO MORAL INDEVIDO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: 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.
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. Precedentes.
3. No caso concreto, não existindo circunstância excepcional que seja capaz de provocar graves lesões à personalidade dos adquirentes do imóvel, não há como se reconhecer o dano moral indenizável.
4. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.
5. Agravo interno não provido, com imposição de multa.
(AgInt no REsp 1.795.372/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/8/2019, DJe 14/8/2019.)

O Tribunal de origem não invocou nenhum fato extraordinário para caracterizar a ofensa a direitos da personalidade da parte promitente-compradora, limitando-se a consignar, de forma genérica, que o atraso seria apto a justificar a condenação por danos morais.

Assim, tem-se que a decisão recorrida divergiu da atual orientação desta Corte.

Superior Tribunal de Justiça

Ante o exposto, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, a fim de afastar a indenização por danos morais. Considerando o êxito parcial do propósito recursal, não há majoração de honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015.

Publique-se e intimem-se.

Brasília-DF, 29 de novembro de 2019.

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator