

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.575.824 - SP (2019/0261307-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **CR2 SAO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA**
ADVOGADOS : **MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332**
 LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
AGRAVADO : **HENRIQUE GUILHERME MELO FARIA**
ADVOGADO : **EVANILDO APARECIDO DE ABREU - SP127392**

DECISÃO

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial por aplicação da Súmula n. 7 do STJ (e-STJ fls. 810/811).

O Tribunal de origem deu parcial provimento aos recursos, em julgado que recebeu a seguinte ementa (e-STJ fls. 694/695):

Apelação. Compra e venda. Imóvel. Declaratória e ressarcimento por danos morais e materiais. Atraso na entrega de obra imobiliária adquirida "na planta".

Ilegitimidade passiva. Ré possui legitimidade para responder pela restituição dos juros cobrados pela Caixa Econômica Federal, em razão de sua inadimplência. Desnecessidade do ingresso do agente financeiro na lide.

Comissão de corretagem. Prescrição trienal. Ocorrência. Interpretação do artigo 206, §3º, inciso IV do Código Civil. Início da contagem é a data da celebração do contrato. Entendimento proferido no Recurso Repetitivo Especial nº 1.551.956-SP (2015/0216171-0), Relator Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Celebração do contrato ocorreu em 19/11/2009. Ação proposta em 26/02/2015.

Atraso na entrega da obra configurada. Prazo de entrega do imóvel em julho de 2012, já contado o prazo de tolerância de 180 dias. Entrega das chaves que ocorreu apenas após decisão proferida em sede de agravo de instrumento no ano de 2015.

Prazo de tolerância de 180 dias. Validade. Aplicação da Súmula 164 desta C. Corte.

Invocação pela ré de cláusula contratual (cláusula 6.2) que prevê prorrogação do prazo por tempo indeterminado.

Cláusula potestativa. Nulidade da cláusula para garantir o equilíbrio contratual.

Caso fortuito e força maior. Não ocorrência. Argumentos da ré que não se sustentam. Aplicação da Súmula 161 desta C. Corte.

Aplicação do princípio "exceptio non adimpleti contractus". Aquele que não cumpre sua obrigação, não pode executar ou obrigar que o outro cumpra a parte dele. Alegação da ausência de quitação do contrato por parte do autor. Prazo contratual que já havia sido descumprido pela ré.

Cláusula penal. Aplicabilidade. Contrato que prevê o pagamento de indenização pela ré, caso configurada sua mora, no valor igual ao de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o preço pactuado no contrato. Penalidade expressamente acordada em caso de inadimplência da ré.

Sentença mantida. Obtenção do "habite-se" não autoriza a ocupação do bem não prestando sua expedição para encerrar a mora. Interpretação da Súmula 160 desta C. Corte.

Termo de confissão de dívida. Cobrança da "parcela INCC". Termo de confissão de dívida possui previsão contratual. Cláusulas contratuais claras de que o autor arcaria com a correção monetária do saldo devedor. Correção monetária nada mais é do que a recomposição do valor nominal da moeda, frente as perdas derivadas da inflação. Previsão legal e contratual.

Taxa de ligação definitiva. Cobrança prevista no contrato. Aplicação do princípio "pacta sunt servanda". Preservação da autonomia das partes, liberdade de contratar e,

principalmente, a segurança, jurídica de que os instrumentos serão cumpridos.

Cobrança do IPTU. Ausência de fundamento para imputar ao autor, antes da efetiva imissão na posse, o pagamento das despesas relacionadas ao IPTU. Autor que não era possuidor direto do imóvel e também porque não deu causa ao retardamento da imissão na posse.

Danos morais. Ofensa a um bem juridicamente tutelado, de caráter extrapatrimonial. Mora da ré restou configurada por mais de dois anos. Indenização devida. Fixação do valor indenizatório em R\$15.000,00 que atende ao princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Preliminar rejeitada. Recursos providos parcialmente.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 752/764).

No recurso especial (e-STJ fls. 708/722), com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a recorrente apontou negativa de vigência dos arts. 884 e 944 do CC/2002, sustentando, em síntese, a impossibilidade de condenação em danos morais tendo por único motivo o atraso na conclusão das obras.

Ofereceram-se contrarrazões (e-STJ fls. 795/798).

No agravo (e-STJ fls. 815/825), foram refutados os fundamentos da decisão agravada e alegado o cumprimento de todos requisitos legais para recebimento do especial.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

Decido.

No caso dos autos, o acórdão impugnado consignou que a demora na entrega do imóvel ao recorrido causou, por si só, abalo de ordem moral.

Entretanto, a jurisprudência desta 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.

Confirmam-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 1639071/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 1795372/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.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo em recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, a fim de afastar a indenização por danos morais.

Honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, com fundamento no art. 85, § 2º, do CPC/2015.

Configurada a sucumbência recíproca (art. 86 do CPC/2015), cada parte arcará com 50% (cinquenta por cento) das custas processuais, apurando-se os respectivos valores em liquidação.

Publique-se e intimem-se.

Brasília-DF, 29 de novembro de 2019.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator