

RECURSO ESPECIAL Nº 1.833.043 - RJ (2019/0248177-0)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : BROOKFIELD RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS 2 S.A
RECORRENTE : TEGRA INCORPORADORA S.A
OUTRO NOME : BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S/A
ADVOGADOS : GLEICE MONIQUE FERREIRA ALVES - SP320290
FELIPE GAZOLA VIEIRA MARQUES - RJ183218
RECORRIDO : LUZIA REGINA PEREIRA DA SILVA
RECORRIDO : LUIS ANTONIO MEDEIROS
ADVOGADO : RAFAEL DE CAMARGO PACHECO STEINER - RJ148910
AGRAVANTE : LUZIA REGINA PEREIRA DA SILVA
AGRAVANTE : LUIS ANTONIO MEDEIROS
ADVOGADO : RAFAEL DE CAMARGO PACHECO STEINER - RJ148910
AGRAVADO : BROOKFIELD RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS 2 S.A
AGRAVADO : TEGRA INCORPORADORA S.A
OUTRO NOME : BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S/A
ADVOGADOS : GLEICE MONIQUE FERREIRA ALVES - SP320290
FELIPE GAZOLA VIEIRA MARQUES - RJ183218

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por BROOKFIELD RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 2 S.A. contra acórdão assim ementado (e-STJ fls. 490/491):

APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO COM PEDIDO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADO COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE COBRANÇA ILEGAL DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DANO MORAL CONFIGURADO. SENTENÇA JULGANDO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS. INADIMPLEMENTO INCONTROVERSO. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO ENTRE CONDENAÇÃO POR DANOS MATERIAIS (LUCROS CESSANTES) E MULTA CONTRATUAL DE NATUREZA COMPENSATÓRIA. ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR UTILIZANDO ÍNDICE MAIS FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR. INVALIDADE DA COBRANÇA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM, VEZ QUE NÃO DEVIDAMENTE INFORMADA AO CONSUMIDOR. RECENTE JULGADO DO EGRÉGIO STJ NO RESP. 1.599.511/SP, SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. PERTINENTE A MAJORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO PELOS DANOS MORAIS. RECURSO DA PARTE RÉ AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. RECURSO DA PARTE AUTORA AO QUAL SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.

No recurso especial (e-STJ fls. 514/530), com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a recorrente aponta negativa de vigência dos arts. 3º do CPC/2015 e 725 do CC/2002. Destaca sua ilegitimidade no que diz respeito à devolução dos valores despendidos a título de comissão de corretagem. Aponta, também, a legalidade da cobrança da referida comissão.

Alega violação do art. 393 do CC/2002, afirmando que não pode responder por danos decorrentes de caso fortuito e força maior.

Suscita afronta aos arts. 421 e 482 do CC/2002, requerendo o afastamento da aplicação da multa contratual, uma vez que não é possível a cumulação da multa contratual com o pagamento de indenização a título de danos morais.

Por fim, sustenta ofensa ao art. 944 do CC/2002, aduzindo a inexistência de dano moral, visto que se trata de mero inadimplemento contratual.

Ofereceram-se contrarrazões (e-STJ fls. 564/571).

É o relatório.

Decido.

Em relação à suposta ofensa ao art. 3º do CPC/2015, a tese apresentada pela recorrente, de ilegitimidade no que se refere à devolução dos valores despendidos a título de comissão de corretagem, não foi debatida anteriormente, carecendo assim de prequestionamento. Aplicam-se as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE TRANSPORTE URBANO. QUEDA NO INTERIOR DE VAGÃO DE TREM. 1. CUMULAÇÃO DO BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO COM A PENSÃO CIVIL EX DELICTO. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. 2. MAJORAÇÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS DA CAUSA. DESCABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. 3. ALEGAÇÃO DE SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. RECURSO DESPROVIDO.

1. A partir da análise das provas carreadas ao processo, concluiu o Tribunal de origem pelo descabimento da cumulação do auxílio-acidente com pensão ex delicto, por não ter ficado demonstrado que o afastamento da autora do trabalho decorreu, exclusivamente, dos danos decorrentes da queda sofrida no interior da composição férrea, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

2. O quantum indenizatório arbitrado na instância ordinária, a título de danos morais, só pode ser examinado nesta Corte nos casos em que for irrisório ou exorbitante, o que não ocorre no caso dos autos, haja vista que os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade foram observados. Incidência da Súmula 7/STJ.

3. A alegação de sucumbência mínima não foi examinada no julgamento da apelação, sem que fosse suscitada sua discussão por ocasião da oposição dos embargos de declaração. Logo, ressentem-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento (Súmulas 282 e 356/STF).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.314.239/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/3/2019, DJe 22/3/2019.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO SECURITÁRIA. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 283 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. COISA JULGADA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRECLUSÃO. PRECEDENTES. VIOLAÇÃO AO ART. 757 DO CÓDIGO CIVIL/2002. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. ADMISSÃO DE PREQUESTIONAMENTO FICTO. NECESSIDADE DE

INDICAÇÃO DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Dessa forma, não havendo omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.
2. A ausência de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo a Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal.
3. O Superior Tribunal de Justiça possui firme o entendimento de que, "ainda que a questão seja de ordem pública, há preclusão consumativa se a matéria tiver sido objeto de decisão anterior definitivamente julgada" (AgRg no AREsp 630.587/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/6/2016, DJe de 1º/7/2016).
4. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos na petição de recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, tampouco suscitados em embargos de declaração, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.
5. "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" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe de 10/04/2017).
6. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 1.309.711/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/2/2019, DJe 13/3/2019.)

Quanto à comissão de corretagem, a jurisprudência desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.599.511/SP, submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos, consolidou o entendimento de que é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. Confira-se:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

- 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.
- 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

II - CASO CONCRETO:

- 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1.
- 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a

procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(REsp n. 1599511/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016.)

O Tribunal de origem assim decidiu a controvérsia relativa à comissão de corretagem (e-STJ fls. 502/504):

No tocante à cobrança de comissão de corretagem, no julgamento do Recurso Especial no 1.599.511/SP, submetido ao rito dos recursos repetitivos, consolidou-se o entendimento de que é considerada válida a cláusula contratual que transfere ao promitente comprador o ônus de arcar com o pagamento da comissão de corretagem, desde que tenha havido prévia informação acerca do valor total da aquisição da unidade imobiliária, destacado o valor correspondente àquela rubrica.

(...)

Observa-se que, no caso concreto, houve o repasse da comissão aos compradores e a informação não foi prestada devidamente, conforme a orientação vinculante havida pelo Resp 1.599.511/SP.

Tem-se daí que, na hipótese sob análise, indevida a cobrança pela comissão de corretagem, vez que, não obstante tenha sido contratada, não foi devidamente informada ao consumidor em conjunto com o valor total da aquisição da unidade imobiliária.

Em que pese o reconhecimento da legalidade da cobrança da Comissão de Corretagem pelo STJ, o contrato firmado entre as partes não aludiu aos valores cobrados acerca da referida comissão, não havendo nenhuma referência neste sentido.

Nesse contexto, tendo a Corte estadual concluído, com base no contrato e nas provas contidas nos autos, pela invalidade da cobrança da comissão de corretagem, uma vez que não foi devidamente informada ao consumidor, a análise da suscitada ofensa à legislação federal encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Confirma-se a jurisprudência:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REAPRECIACÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE CONDENAÇÃO. APRECIACÃO EQUITATIVA DO JUIZ. PROVIMENTO PARCIAL.

1. As questões trazidas à discussão foram dirimidas, na decisão agravada, de forma suficientemente ampla e fundamentada, sem omissões, obscuridades, contradições ou erros materiais.

2. Inviável o recurso especial cuja análise das razões impõe a reapreciação de cláusulas contratuais e o reexame de matéria fático-probatória, nos termos da vedação imposta pelos enunciados das Súmulas nº 5 e 7 do STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está firmada no sentido de que, nas causas em que não há condenação, o magistrado não está adstrito às normas do § 3º do art. 20 do CPC/1973, pois os honorários sucumbenciais, nesses casos, devem ser fixados, de forma equitativa, nos termos do art. 20, § 4º, do referido Código de Processo Civil. Precedentes.

4. Agravo interno parcialmente provido.

(AgInt no AREsp 596.583/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 8/11/2018, DJe 13/11/2018.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. 1. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE CONTRATAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE PROVA DOCUMENTAL. ALTERAÇÃO.

IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 2. PRETENSÃO DA PARTE AGRAVADA DE CONDENAÇÃO DA AGRAVANTE À MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. RAZÕES DEFICIENTES. SÚMULA 284/STF. 3. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO EM AGRAVO INTERNO. NÃO CABIMENTO. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. O Tribunal estadual, ao dirimir a controvérsia, concluiu que não ficou comprovada a contratação verbal da corretagem. Reverter a conclusão do Tribunal local, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a análise e interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Relativamente à pretensão de aplicação da multa por litigância de má-fé por parte dos agravados, a argumentação expendida nas razões do apelo extremo não particulariza qual o dispositivo legal que teria sido malferido. Desse modo, incide o enunciado sumular n. 284 do STF.

3. Com efeito, a jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que não haverá majoração de honorários no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração oferecidos pela parte que teve seu recurso não conhecido integralmente ou improvido.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.307.369/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/9/2018, DJe 18/9/2018.)

No que concerne à tese de ocorrência de caso fortuito e força maior, o Tribunal de origem consignou a culpa da parte recorrente pela rescisão contratual, nos seguintes termos (e-STJ fls. 494/496):

Nas construções de grande vulto e de grande complexidade, como as edificações coletivas, muitos são os obstáculos - previsíveis ou não - que se interpõem à execução da obra. Nesse cenário, o estabelecimento de um prazo de tolerância quanto à entrega das unidades em construção (usualmente de 180 dias) tem se mostrado razoável e, na prática, aceito pelo mercado imobiliário e pela jurisprudência.

No entanto, há que se examinar a questão à luz da legislação consumerista. Tal qual formulada nos contratos atuais, a chamada "cláusula de tolerância" - equivocadamente denominada de "prazo de carência" (e que com este não se pode confundir) - estabelece obrigação iníqua, colocando o consumidor em desvantagem exagerada.

Os obstáculos aludidos fazem parte dos riscos da atividade incorporadora, tratando-se de fortuito interno. Assim sendo, o mercado imobiliário deveria levar em consideração tais circunstâncias e estabelecer prazos de entrega de unidades autônomas integrantes de incorporações imobiliárias mais realistas.

Não fazê-lo é risco do incorporador.

A prática, lamentavelmente usual, de se estipular sanções exclusivamente ao consumidor para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença -, é manifestamente abusiva, por ausência de simetria, quer seja por princípios gerais do direito, quer seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, quer seja, ainda, por imperativo de equidade.

Destarte, sem o estabelecimento de contrapartidas ao consumidor (pela tolerância) e sem a previsão de sanções pecuniárias ao incorporador (pelo descumprimento do prazo de entrega da unidade autônoma integrante de incorporação imobiliária), a chamada cláusula de tolerância seria abusiva e, portanto, nula de pleno direito, nos termos do artigo 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Veja-se, por importante, que a abusividade NÃO ESTÁ NA "CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA", em si, mas na sua estipulação sem a correspondente previsão de contrapartida ao adquirente e de sanções pecuniárias ao incorporador.

É, portanto, perfeitamente aceitável e válida a referida cláusula, desde que afastada a desvantagem em que é colocado o consumidor.

O Código de Proteção e Defesa do Consumidor consagrou, de maneira indubitosa, a responsabilidade civil do fornecedor de produtos e serviços pela reparação dos danos causados aos consumidores pelos fatos ou vícios de produtos ou de serviços (artigos 12, 14, 18 e 20), independentemente da existência de culpa, desconsiderando, no campo probatório, quaisquer investigações relacionadas à conduta do fornecedor - ressalva se faz à responsabilidade civil dos profissionais liberais que, nos termos do artigo 14, §4º, da Lei nº 8.078/90, se estabelece mediante verificação de culpa.

A responsabilidade civil é um dever jurídico sucessivo, que surge para recompor dano (patrimonial ou extrapatrimonial) decorrente da violação de um dever jurídico originário (legal ou contratual). Destarte, para que se configure o dever de indenizar, não basta a simples existência de danos; mais do que isso, é preciso que decorram de conduta (comissiva ou omissiva) ilícita do sujeito a quem se imputa responsabilidade, sem o que não se estabelece o necessário e indispensável nexa causal. O comportamento antijurídico, portanto, deverá ser a causa eficiente, direta e imediata dos danos reclamados.

Milita em prol da parte autora, segundo os princípios e as regras do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, presunção de defeito na prestação do serviço, operando-se, em seu benefício, inversão legal do ônus da prova.

Competia ao fornecedor, deste modo, para se eximir de qualquer responsabilidade, provar a inexistência de defeito na prestação do serviço ou que o fato danoso seria atribuível exclusivamente a terceiros. Seria, portanto, ônus da parte ré a produção inequívoca da prova liberatória, do qual não se desincumbiu.

Com efeito, o simples inadimplemento contratual, por si só, não gera dano moral. Este somente se configurará em razão de fatos especiais, devidamente comprovados (artigo 333, I, do CPC), idôneos, por si (in re ipsa), ao atingimento da esfera íntima do adquirente, impingindo-lhe transtornos e aborrecimentos que transbordam dos meramente cotidianos.

Portanto, o Tribunal *a quo*, mediante análise contratual e do substrato probatório dos autos, decidiu que a situação alegada ensejaria a rescisão contratual, uma vez que não foi possível a exclusão da responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega da obra. A alteração das conclusões adotadas encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Em relação 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, 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 20/08/2019, DJe 26/08/2019.)

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 12/08/2019, DJe 14/08/2019.)

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.

Por fim, registre-se, quanto à ofensa aos arts. 421 e 482 do CC/2002, que ao afastar a condenação aos danos morais, fica prejudicado o recurso especial quanto à tese de impossibilidade de cumulação da multa contratual com a indenização a título moral.

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 a majoração de honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015.

Publique-se e intimem-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília-DF, 29 de novembro de 2019.

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator