

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.847.315 - SE (2019/0332077-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : COLBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : EDUARDO PORTO CARREIRO COELHO CAVALCANTI -  
PE023546  
RICARDO DE CASTRO E SILVA DALLE - PE023679  
**RECORRIDO** : WILLAMS ROGERES PEREIRA DOS SANTOS  
**ADVOGADOS** : DAYSE COELHO DE ALMEIDA - SE003790  
GUSTAVO SILVA BORGES - SE000474B  
RAFAEL ALMEIDA BARBOSA - SE009286

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial, fundado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto por COLBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado (fl. 295):

*AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - SENTENÇA PARCIAL DE MÉRITO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALEGAÇÃO DE CULPA DE TERCEIROS REJEITADA. ENTRAVES BUROCRÁTICOS QUE NÃO DEVEM SER IMPUTADOS AO CONSUMIDOR. CLÁUSULA 6ª E 7ª DO CONTRATO. TAXAS CONDOMINIAIS. A OBRIGAÇÃO CABE ÀQUELE QUE DETEM A POSSE DO IMÓVEL. DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA CLÁUSULA 4.4. E 10.3 QUE PREVÊ A RESPONSABILIDADE DO IPTU A PARTIR DA ASSINATURA DO INSTRUMENTO CONTRATUAL. INDEVIDAS AS COBRANÇAS DOS EXERCÍCIOS 2016 E 2017. RESTITUIÇÃO DE FORMA SIMPLES DA QUANTIA PAGA A TÍTULO DE IPTU. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DANO MORAL CARACTERIZADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO ARBITRADO NO VALOR DE R\$3.000,00.*

*ATENDIMENTO AOS CRITÉRIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. - A taxa condominial é obrigação daquele que detém a posse do bem, logo a responsabilidade por esta taxa passa a ser do proprietário no momento da entrega das chaves da unidade imobiliária. Precedente do STJ.*

Nas razões do recurso especial, as recorrentes alegam, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 393, 187 e 421, do Código Civil; 14, § 3º, inciso II, do

Código de Defesa do Consumidor e 32 do CTN, sustentado, em síntese, que: a) o atraso na entrega do imóvel foi decorrente de caso fortuito e força maior, hipótese que exclui qualquer inadimplemento por parte da recorrente capaz de ensejar responsabilização civil, conforme expressamente previsto no contrato firmado entre as partes; 2) não restou comprovada a alegação da Recorrida quanto o dever da Recorrente em indenizá-la por supostos danos morais que lhe teriam sido causados; 3) a responsabilidade pelo pagamento do IPTU é da parte recorrida, a partir da assinatura do contrato de promessa de compra e venda; 4) o afastamento da condenação da recorrente ao pagamento de honorários sucumbenciais.

Não foram apresentadas cotrarrrazões.

É o relatório.

Decido.

O recurso merece prosperar, em parte.

Inicialmente, no que se refere à tese de necessidade de afastamento da condenação da recorrente ao pagamento de honorários sucumbenciais, observa-se que a insurgente não indica qual ou quais dispositivos entende violados, tornando patente a falta de fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai a incidência do enunciado nº 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

A propósito:

*“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. QUEIMA DE CANA DE AÇÚCAR - REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7 DO STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SUMULA 284 DO STF. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.*

*1. A reforma do julgado quanto à ocorrência ou não do dano, que gerou a obrigação de indenizar, demanda inegável necessidade de incursão nas provas constantes dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial. Incidência do óbice da Súmula 7 desta Corte.*

*2. A alegação de ofensa genérica à lei, sem a particularização dos dispositivos eventualmente violados pelo aresto recorrido, implica deficiência de fundamentação, conforme pacífico entendimento desta Corte Superior, fazendo incidir o enunciado da Súmula 284/STF.*

*3. A admissibilidade do recurso especial pressupõe-se uma argumentação lógica, demonstrando de plano a violação do*

*dispositivo legal pela decisão recorrida, a fim de demonstrar a vulneração existente, o que não ocorreu na hipótese da alegada violação ao art.*

*38, § 4º, da Lei 12.651/12.*

*4. Agravo regimental não provido”. (AgRg no AREsp 721.287/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2015, DJe 27/08/2015)*

Além disso, alega a construtora que o atraso na entrega do imóvel foi decorrente de caso fortuito e força maior, hipótese que exclui qualquer inadimplemento por parte da recorrente capaz de ensejar responsabilização civil, conforme expressamente previsto no contrato.

Para tanto, afirma que o atraso foi causado pela Companhia de Saneamento de Sergipe - DESO e pelo Consórcio ETE Barra, responsáveis pelas obras que viabilizariam a execução do emissário de esgoto da localidade e pela Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros, que impediu a liberação dos alvarás de construção, sob a justificativa de que só haveria tal liberação após a emissão do Termo de Verificação de Obras – TVO.

Defende que as situações acima caracterizam hipótese clara de caso fortuito/força maior, amparada por lei e expressamente prevista no Contrato firmado entre as partes litigantes, o que exclui qualquer inadimplemento por parte da Recorrente capaz de ensejar responsabilização civil.

Sobre o tema, a Corte de origem decidiu:

*No caso em apreço, a recorrente fundamenta o atraso da obra, alegando culpa de terceiros, em razão da negligência da Companhia de Saneamento de Sergipe - DESO e o Consórcio ETE Barra, eximindo-se, assim, de qualquer responsabilidade.*

*Para tanto, assevera que a Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros impediu a liberação dos alvarás de construção, além de tecer comentários acerca da crise no setor imobiliário.*

*Ocorre que os referidos eventos acima relatados configuram-se, na verdade, em fortuitos internos, que devem ser abarcados pelo período de tolerância contratual, qualificando-se como atraso o período estabelecido contratualmente que superar os 180 (cento e oitenta) dias.*

*Raciocinar, de modo inverso, parece-me, data venia, transpor os riscos da atividade empresarial para o consumidor, o que se montra inviável. (e-STJ fl. 382)*

Como visto, o Tribunal de origem, examinando as circunstâncias da causa, consignou que os fatos alegados pela recorrente não caracterizam excludente de responsabilidade para rescisão do contrato, ou seja, não se enquadram em fatos alheios à sua vontade, sendo inrentes à atividade da recorrente, o que afasta a ocorrência de força maior.

A modificação desse entendimento, a fim de afastar a responsabilidade da promitente vendedora pelo atraso na entrega do imóvel, demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial (Súmula 7/STJ).

Nesse sentido:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO AFASTADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. MERO ABORRECIMENTO. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.*

*1. O Tribunal de origem, examinando as circunstâncias da causa, consignou que o atraso de 18 (dezoito) meses, após o término do prazo de tolerância previsto no contrato para a entrega do imóvel aos adquirentes, decorreu de fatos previsíveis e inerentes à atividade empresarial, afastando a ocorrência de força maior. A modificação desse entendimento, a fim de afastar a responsabilidade da promitente vendedora, demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial (Súmula 7/STJ).*

*2. 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 comprador. Precedentes.*

*3. Nos termos da jurisprudência do STJ, o simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis.*

*4. Agravo interno parcialmente provido, para afastar a condenação por danos morais.*

*(AgInt no REsp 1725507/SP, de minha Relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 27/08/2019, DJe 12/09/2019)*

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. AUSÊNCIA DE*

*IMPUGNAÇÃO DO FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. INOBSERVÂNCIA DO ART. 1.021, § 1º, C/C O ART. 932, III, AMBOS DO CPC/2015. 2. ALEGAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE. SUPOSTA OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR A JUSTIFICAR A DEMORA NO ADIMPLEMENTO DA OBRIGAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO.*

*1. Cabe à parte insurgente, nas razões do agravo interno, trazer argumentos suficientes para contestar a decisão agravada. A ausência de fundamentos válidos para impugnar a decisão proferida no agravo em recurso especial atrai a aplicação do disposto nos arts. 932, III, e 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015.*

*2. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem (acerca da inexistência de caso fortuito e força maior e a respeito da devolução dos encargos incidentes sobre o saldo devedor, a título de juros contratuais e remuneratórios decorrentes do atraso na entrega) demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório e de cláusulas contratuais constantes dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula deste Tribunal Superior.*

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

*(AgInt no REsp 1802165/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/08/2019, DJe 22/08/2019)*

No que tange à responsabilidade pelo pagamento do IPTU, a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e despesas do IPTU é encargo do adquirente, a partir da posse, efetivada com a entrega das chaves.

A propósito:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. 1. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. 3. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC/2015). NECESSIDADE DE APONTAMENTO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO CPC/2015. 4. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IMPOSTOS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ACÓRDÃO EM*

**SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 5. AGRAVO IMPROVIDO.**

(...)

4. Segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.697.414/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 15/12/2017.)

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. NECESSIDADE DE POSSE EFETIVA. PRECEDENTES.**

1. Consoante decidido pela Segunda Seção, no julgamento do EREsp nº 489.647-RJ, de minha relatoria, em 25/11/2009, "a efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais".

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 535.078/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 2/9/2014, DJe 5/9/2014.)

Destarte, estando o aresto impugnado em sintonia com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, imperiosa a incidência da Súmula n. 83/STJ.

Por outro lado, assiste razão à insurgente quanto ao pleito de afastamento da indenização por danos morais. Com efeito, conforme se verifica do acórdão estadual, o TJ-SE assentou a possibilidade de condenação por danos morais quando há atraso injustificável na entrega de unidade imobiliária residencial por culpa exclusiva da construtora, como no caso dos autos. A título elucidativo, confira-se excerto do v. acórdão estadual (fl. 385):

*Nos termos explanados, a entrega do imóvel estava prevista para julho/2017, já com o prazo de 180 dias (cláusula 6.1), inexistindo,*

*contudo, prova da efetiva entrega do empreendimento ao adquirente, havendo, portanto, inadimplemento por parte da apelante, devendo, assim, responder pelo dano causado ao consumidor.*

*Nesta seara, restou demonstrado que o fato ultrapassou a esfera dos acontecimentos cotidianos, motivo pelo qual, a meu ver, restou configurado o dano moral, pois não pode ser considerado como mero aborrecimento a demora excessiva na entrega do imóvel, sem que tivesse justa causa para tanto.*

*Ora, como não considerar que há transtorno causado ao consumidor que, fazendo-se valer de seu esforço, adquire um imóvel de valor sobremaneira elevado, na expectativa de usufruí-lo, mas vê-se impedido, em vista da falha na prestação dos serviços da requerida, que não entregou o bem na data apazada?*

Ocorre que a iterativa jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

**"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.**

**1. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.**

(...)

**3. Agravo interno desprovido."**

(AgInt no REsp 1811759/SP, Rel. **Ministro MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 09/09/2019, DJe 12/09/2019 - grifou-se)

**"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.**

**1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o dano moral. Precedentes.**

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

(AgInt no AREsp 1342877/DF, Rel. **Ministra MARIA ISABEL**

**GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 03/09/2019, DJe 10/09/2019 - grifou-se)

No caso, o v. acórdão recorrido decidiu a controvérsia em desconformidade com a jurisprudência desta Corte, uma vez que não foi alegada ou comprovada qualquer situação específica que justifique ofensa ao direito da personalidade.

Assim, 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 no ponto.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, III, do RISTJ, dou parcial provimento ao recurso especial apenas para afastar a condenação a título de danos morais.

Em razão da sucumbência recíproca, arcará a recorrente com 80% das custas e honorários advocatícios, e o recorrido com o restante - 20% - estes conforme fixados na origem, ressalvado o disposto no art. 12 da Lei nº 1.060/50.

Publique-se.

Brasília (DF), 20 de novembro de 2019.

Ministro RAUL ARAÚJO  
Relator