

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.918 - RJ (2019/0329981-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A  
**ADVOGADOS** : JOSÉ BATISTA FLORES - RJ114051  
RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861  
AMAURY SOARES MARQUES JUNIOR - RJ079553  
KELLY CRISTINA FONSECA DA COSTA GASPAR - RJ122445  
MÉLAINE CHANTAL MEDEIROS ROUGE - RJ010477  
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770  
**RECORRIDO** : ALAN COSTA COUTINHO DA SILVA  
**RECORRIDO** : DANIELE CRISTINE SANT ANA DE LIMA  
**ADVOGADOS** : MARCELO AUGUSTO TEIXEIRA BRANDÃO CAMELLO - RJ155925  
GILDENIS DE OLIVEIRA AMARAL - RJ170905

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. APLICAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL.

1. Rever o acórdão recorrido quanto à aplicação de multa prevista em contrato e acolher a pretensão recursal demandaria a análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais. Incidência dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. *"O mero descumprimento contratual pela promitente vendedora que deixa de entregar o imóvel no prazo contratado não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial. Precedentes."* (AgInt no REsp 1770525/RO, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/09/2019, DJe 24/09/2019)

3. Ausência de indicação de situação específica, além do mero atraso, que demonstre aborrecimento da parte que não recebe o imóvel no prazo contratual.

4. Recurso especial conhecido em parte e provido.

**DECISÃO**

1. Cuida-se de recurso especial interposto por CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, assim ementado:

Apelação Cível. Direito do Consumidor. Atraso na entrega de unidade imobiliária. Sentença de procedência parcial. Inconformismo da Ré. Falha na prestação do serviço evidenciada. Erro material no dispositivo do decisor, que impõe o afastamento da condenação da Ré a restituir taxa de instalação definitiva. Preliminar acolhida. No mérito, incontroverso o atraso de nove meses na entrega do empreendimento, a incidir a cláusula penal expressa no instrumento contratual. Possibilidade de cumulação de danos morais e cláusula penal. Natureza distintas. Precedente Jurisprudencial. Dano moral in re ipsa. Quantum indenizatório, fixado na quantia de R\$10.000,00(dez mil reais), mantido à luz dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Inteligência do enunciado 343 da súmula deste Tribunal de Justiça. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

Em suas razões recursais, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 409, 884 e 944 do Código Civil.

Insurge contra o pagamento de multa, arguindo a ausência de disposição contratual e que a criação dela depende de prévio acordo e anuência de ambas as partes. Sustenta a inexistência de dano moral ante a mera mora contratual. Afirma que o atraso na entrega de unidades, em regra, não acarreta a ocorrência de danos morais indenizáveis. Aduz, ainda, valor exorbitante da indenização por danos morais fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 468-476.

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 478-481).

É o relatório. Decido.

2. Quanto ao pagamento da multa, a irrisignação não prospera.

A Corte local, com base nos elementos fático-probatórios dos autos e na interpretação do contrato, concluiu pela aplicação de multa ante o inadimplemento contratual da recorrente e a previsão dela em cláusula contratual específica relativa a inadimplemento da promitente vendedora, tendo o acórdão a seguinte fundamentação (fls. 396-397):

"De fato, analisando o contrato firmado entre as partes, precisamente à fl. 70, vislumbra-se a cláusula XIII -4.1, com o seguinte teor:

[...]

Não comprovado nos autos qualquer excludente de responsabilidade pelo atraso da obra, que é incontroverso, deve o apelante responder pelas consequências do inadimplemento contratual, como devidamente consignado na sentença.

O contrato firmado entre as partes traz em seu bojo, cláusula específica a tratar do inadimplemento da promitente vendedora, razão pela qual correto o reconhecimento da aplicação multa prevista na cláusula acima referida."

Desse modo, constata-se que o acolhimento da pretensão recursal demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão

recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, assim como a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso.

3. Quanto aos danos morais, o julgado recorrido teve o seguinte teor (fl. 398):

"Não se desconhece o entendimento do STJ no sentido de que o simples atraso na entrega da unidade imobiliária, por si só, não gera dano moral, devendo haver, para tanto, consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade do promitente comprador. No caso concreto, na visão deste Relator, os transtornos causados aos autores ultrapassam os limites do mero aborrecimento, eis que o tempo de mora da ré, nove meses, a toda evidencia, é capaz de gerar angústia, apreensão, frustração e incertezas desnecessárias na esfera subjetiva da personalidade dos adquirentes."

O tribunal entendeu que o atraso de entrega de imóvel destinado causou dano moral a parte compradora.

A jurisprudência desta Corte, por sua vez, firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, em regra, não é capaz de gerar danos morais.

A propósito, *"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 promissários compradores"* (AgInt no REsp 1773635/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/10/2019, DJe 16/10/2019).

No mesmo sentido:

-----  
AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DESCABIMENTO. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO PROVIMENTO.

1. O mero descumprimento contratual pela promitente vendedora que deixa de entregar o imóvel no prazo contratado não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1770525/RO, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 19/09/2019, DJe 24/09/2019)

-----  
AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS.

DESCABIMENTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Não é passível de exame matéria invocada apenas no agravo interno, mas não exposta no recurso especial, pois configura indevida inovação recursal.

2. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária fundamentação complementar que demonstre a gravidade da circunstância fática, a ensejar a pretendida indenização. Precedentes.

3. No caso, o acórdão recorrido merece reforma, porque fundamentou a ocorrência do dano moral apenas no mero atraso na entrega da obra, sem apresentar fundamentação adicional a justificar a angústia ou abalo psicológico da autora da demanda.

4. Agravo interno provido para dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgInt no REsp 1809797/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/09/2019, DJe 21/10/2019)

-----  
AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CIRCUNSTÂNCIA, POR SI SÓ, QUE NÃO ACARRETA ATO ILÍCITO INDENIZÁVEL. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência das Turmas integrantes da Segunda Seção deste Tribunal dispõe no sentido de que "o atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador" (REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017).

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1807584/SE, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/09/2019, DJe 12/09/2019)

-----  
AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRA. ENTREGA. ATRASO. DANOS MORAIS.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

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.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1428120/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/09/2019, DJe 12/09/2019)

-----  
Cabe ser analisado, portanto, se, no caso concreto, o descumprimento contratual ultrapassou o mero dissabor, devendo-se levar em conta, apenas, as premissas

fáticas descritas no acórdão recorrido para que não incida a vedação contida no enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

Como visto acima, a Corte local concluiu que o atraso na obra causou dano moral, sem apontar, concretamente, situação específica, desvinculada dos normais aborrecimentos da parte que não recebe o imóvel no prazo contratual, circunstância incapaz de gerar dor e sofrimento indenizável. Em tais condições, impõe-se o afastamento da indenização por danos morais.

A propósito:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSADOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade.

**2. A Corte local, para reformar a sentença e julgar procedente o pedido de indenização por danos morais, concluiu que o atraso na entrega do imóvel, de aproximadamente 9 (nove) meses, por si, frustrou a expectativa do casal de ter um lar, causando, consequentemente, transtornos por não ter domicílio próprio. Com efeito, o Tribunal de origem apenas superestimou o desconforto, o aborrecimento e a frustração da autora, sem apontar, concretamente, situação excepcional específica, desvinculada dos normais aborrecimentos do contratante que não recebe o imóvel no prazo contratual.**

3. A orientação adotada na decisão agravada não esbarra no óbice contido no enunciado n. 7 da Súmula do STJ, tendo em vista que foram consideradas, apenas, as premissas fáticas descritas no acórdão recorrido.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1408540/MA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/02/2015, DJe 19/02/2015)

4. Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento para afastar a indenização fixada a título de danos morais.

Diante da sucumbência recíproca, mantidos os ônus sucumbenciais na forma fixada na sentença.

Intimem-se. Publique-se.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Brasília, 06 de novembro de 2019.

Ministro Luis Felipe Salomão

Relator