

RECURSO ESPECIAL Nº 1.755.998 - SP (2018/0186321-2)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA E OUTRO(S) -
SP178268A
AMANDA VIEIRA GUEDES - SP237034
RECORRIDO : FERNANDO GRION DOS SANTOS
RECORRIDO : TATIANA CAMARGO DOS SANTOS
ADVOGADOS : JAQUELINE BUENO IGNÁCIO E OUTRO(S) - SP272110
GENILDO DOS SANTOS - SP102474
VIVIANE GRION DOS SANTOS - SP304346

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO/ FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL. NÃO CABIMENTO. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL.

1. Inviabilidade de verificar no caso concreto a ocorrência de caso fortuito ou de força maior aptos a afastar o dever de indenizar, pois demanda o revolvimento do arcabouço fático-probatório dos autos, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.
2. Descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes.
3. 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.
4. Ausência de indicação de situação específica, além do mero atraso, que demonstre aborrecimento da parte que não recebe o imóvel no prazo contratual.
5. Recurso especial conhecido em parte e provido.

DECISÃO

1. Cuida-se de recurso especial interposto por GAFISA S/A, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO, assim ementado:

APELAÇÃO - Ação indenizatória - Parcial Procedência - Atraso na entrega do imóvel - Prazo de tolerância considerado válido, de acordo com Súmula deste E. TJSP - Danos materiais que deverão ser ressarcidos com condenação ao pagamento de lucros cessantes - Valores comprovados nos autos - Danos morais decorrentes de expectativa frustrada e elevados investimentos no sonho da casa própria - Valor reduzido para R\$ 5.000,00, levando em consideração o atraso de 07 meses - Recurso Parcialmente Provido.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões recursais, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 389, 402, 403, 421, 482 e 944 do Código Civil.

Sustenta que o termo final para apuração de lucros cessantes deve ser a data de expedição do habite-se, visto que foi o termo fixado em contrato como parâmetro para a conclusão da obra.

Defende não estarem configurados os requisitos para configuração de danos materiais, uma vez que a prorrogação do prazo de entrega do imóvel comprado na planta deu-se por motivo de força maior e que a Recorrente cumpriu fielmente sua obrigação.

Alega inexistir comprovação contundente de que o equívoco atraso na entrega da unidade imobiliária tenha causado a parte recorrida qualquer dor psíquica, visto que tal fato não configura dano moral, não passando de mero aborrecimento.

Não foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial, consoante certidão à fl. 510.

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 511-513).

É o relatório.

DECIDO.

2. Acerca da não configuração dos requisitos para configuração de responsabilidade por danos materiais, verifica-se que, para adotar as razões da parte recorrente de ocorrência de caso fortuito/ força maior, seria necessária análise de contrato e incursão na seara fático-probatória, atividades não realizáveis nesta via especial. Incidência das súmulas 5 e 7/STJ.

3. Quanto ao dano moral, assim se manifestou o tribunal de origem:

Diante da frustração e impotência vivenciada pelo consumidor em razão do atraso infundado para entrega do imóvel, ocasionado verdadeiro transtorno que supera em muito os meros dissabores do dia a dia, mormente porque afeta o direito fundamental à moradia, colocando em risco investimentos de toda uma vida e a segurança patrimonial.

Afinal, trata-se de justa expectativa decorrente de elevados investimentos e o inadimplemento contratual da vendedora, traz abalo de relevo,

interferindo no cotidiano, gerando sentimentos de impotência, angústia, stress, o desespero e nervosismo, além da sensação de se sentirem enganados, sobretudo porque a previsão de entrega é fator determinante na compra do imóvel.

O valor da indenização deve arbitrado com proporcionalidade ao dano e levando em consideração a culpa da vendedora, cuja mora perdurou cerca de 7 meses, deverá ser arbitrada em R\$ 5.000,00, cumprindo a função de indenizar o abalo sofrido, sem causar enriquecimento, além de considerar o caráter punitivo para que as empresas evitem a reiteração deste tipo de conduta cada vez mais comum. Referida quantia deverá ser atualizada, pela tabela prática do TJSP, da data do julgamento deste recurso, e com incidência de juros de mora. (fls. 378-379 e-STJ)

Entendeu que o atraso de entrega de imóvel que serviria de residência causou dano moral.

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. Confirmam-se:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA - VÍCIOS NA AVENÇA. INADIMPLENTO CONTRATUAL - DANO MORAL - NÃO CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS.

1. A jurisprudência consolidada nesta Corte Superior permeia-se no sentido de que o mero inadimplemento contratual não se revela suficiente a ensejar dano de ordem moral hábil a perceber indenização, porquanto considerado como hipótese de dissabor do cotidiano, razão pela qual o entendimento perfilhado pela Corte de origem se coaduna com o posicionamento adotado por esta Casa. Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes. AgRg no REsp 1408540, REsp 1129881/RJ, REsp 876.527/RJ,.

2. Ainda assim, a Corte Estadual com base na análise acurada dos autos concluiu que o caso vertente afasta-se de hipótese extraordinária autorizadora à indenização por danos extramateriais, derruir o entendimento exarado implicaria no revolvimento das matéria fática e probatória da demanda, o que incide no óbice da Súmula 7/STJ, em ambas alíneas.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n. 362.136/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 3/3/2016, DJe 14/3/2016.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES.

1. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero

descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais.

2. Na hipótese dos autos, a construtora recorrida foi condenada ao pagamento de danos materiais e morais, sendo estes últimos fundamentados apenas na demora na entrega do imóvel, os quais não são, portanto, devidos.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 570.086/PE, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 27/10/2015.)

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.

Discorreu apenas sobre episódio consistente em mero descumprimento do contrato, portanto, incapaz de gerar dor e sofrimento indenizável. Ademais, não foi considerada a cláusula de tolerância.

Em tais condições, impõe-se o afastamento da indenização por danos morais.

4. Ante o exposto, conheço em parte e dou provimento ao recurso especial para afastar a indenização fixada a título de danos morais.

Custas processuais e honorários advocatícios no percentual de 15% do valor da causa a serem distribuídos em partes iguais entre as partes litigantes.

Intimem-se. Publique-se.

Brasília, 30 de outubro de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator