

RECURSO ESPECIAL Nº 1.860.420 - RJ (2020/0026257-8)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : CAMARGO CORREA S/A
OUTRO NOME : MOVER PARTICIPACOES S.A.
RECORRENTE : RIO DE JANEIRO - NITERÓI EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADO : JULIANA TIWA MURAKOSHI E OUTRO(S) - SP303676
RECORRENTE : MARCELO OLIVEIRA VIDAL
RECORRENTE : PRISCILA FERREIRA VIDAL
ADVOGADO : MARCELO FUNES NETTO - RJ132254
RECORRIDO : OS MESMOS

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por RIO DE JANEIRO - NITERÓI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. e CAMARGO CORRÊA S/A contra acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. MORADIA. Sentença de procedência parcial para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento de R\$ 20.000,00 para cada autor pelos danos morais suportados e ao pagamento de lucros cessantes devidos na forma de renda presumida no percentual de 0,5% do valor do contrato, consistente no que a parte autora deixou de auferir com os frutos civis do bem, pelo período compreendido entre os dias 30/05/2012 e 03/09/2014. Recurso exclusivo da parte ré. Alegação de ilegitimidade passiva afastada. Imóvel adquirido com o objetivo de fixar residência. A indenização por lucros cessantes se relaciona com os frutos que o imóvel renderia ao adquirente caso dele já pudesse usufruir, portanto, é incompatível com a narrativa autoral. O atraso na entrega do imóvel por longo período, aliado às circunstâncias do caso concreto, autorizam a conclusão pela existência de danos morais. Valor da indenização excessivo, devendo ser reduzido ao valor único de R\$10.000,00 para ambos os autores. Sentença parcialmente reformada para excluir a indenização por lucros cessantes e reduzir o valor da indenização por danos morais a R\$10.000,00. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões de recurso especial, alega a ora recorrente, em suma, violação aos artigos 2º, 141, 322, 373, I, 374, I, 492 e 1.013, do Código de Processo Civil de 2015; e 186, 393, parágrafo único, 402, 403, 927, parágrafo único, e 944, parágrafo único, do Código Civil.

Sustentam a necessidade de afastamento de sua responsabilidade indenizatória, ao argumento de que "tanto as chuvas fora do normal como a escassez de mão de obra no segmento da construção civil são fenômenos que se amoldam com perfeição à definição de caso fortuito externo" (e-STJ, fl. 613).

Defendem não ser devida a condenação em danos morais, cujo valor foi fixado na origem à ordem de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada parte recorrida, em virtude do atraso na entrega de imóvel, objeto de contrato de compra e venda, sopesando, subsidiariamente, pela necessidade de redução do respectivo valor.

Não foram apresentadas contrarrazões.

O recurso foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 794 - 797, e-STJ.

Assim posta a questão, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Não assiste razão aos recorrentes.

Quanto à tese de ocorrência de caso fortuito ou força maior, em virtude da alegada escassez de mão de obra e excesso de chuvas, cumpre ressaltar que a tese foi afastada pela Corte local, que, com base na análise de fatos e provas levados aos autos, concluiu não se tratar de hipótese de caso fortuito ou força maior. Assim, a revisão da conclusão adotada na origem, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta via especial, em razão da Súmula 7/STJ. A propósito:

RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROPRIETÁRIO PERMUTANTE.

LEGITIMIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PROVA. ÔNUS. RÉU. EXCESSO DE CHUVAS. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS.

[...]

7. Essa Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local para afirmar, por exemplo, que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

8. A conclusão da Corte local para fixar a data da expedição da carta de habite-se como termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais.

[...]

10. Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos.

(REsp 1.536.354/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2016, DJe 20/06/2016).

Quanto aos danos morais, a Corte local registrou que (e-STJ, fl. 557):

Na hipótese dos autos, verifica-se longo período de atraso na entrega da unidade imobiliária e que o imóvel foi adquirido para moradia da família, no período do atraso, nasceu o filho dos autores e que a família foi obrigada a morar em quitinete emprestada, sem elevador, devendo ser considerado ainda que o empreendimento foi entregue com problemas nas áreas comuns conforme se depreende, inclusive, pelas afirmações da ré.

Assim, considerando as circunstâncias do caso concreto, verificasse que os fatos ultrapassaram a esfera do mero aborrecimento e acarretaram danos morais a fundamentar a condenação à indenização.

No ponto, a Corte local foi enfática em destacar que a hipótese dos autos não se restringe ao mero descumprimento contratual, suscitando o efetivo abalo dos

recorridos em razão de nascimento de filho seguido de situação precária de moradia, derivada do atraso na entrega do imóvel. Nesse contexto, a análise das razões do recurso, a fim de demover o que concluído pela origem, demandaria inevitável reexame de matéria fática, procedimento que encontra óbice no verbete 7 da Súmula desta Corte.

Sob outro vértice, se por um lado a jurisprudência do STJ entende que o mero inadimplemento contratual não enseja ressarcimento por danos morais, não há dúvidas quanto à ressalva de casos extremos, como o em apreço. A propósito, em caso semelhante a jurisprudência do STJ assentou que:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PACTA SUNT SERVANDA. POSSIBILIDADE DE MITIGAÇÃO. PRECEDENTES. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DIREITO À RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO STJ. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

(...)

4. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem acerca da ocorrência do dano moral demandaria, necessariamente, reexame do acervo fático-probatório, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no Enunciado n. 7 deste Tribunal Superior.

5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1214641 / AM, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, Julgamento, 13/3/2018, DJe 26/3/2018)

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, **observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.**

Intimem-se.

Brasília (DF), 16 de março de 2020.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora