

Recurso Especial Cível nº 0006092-44.2018.8.19.0006

Recorrente: ESMERALDA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUTORA LTDA.

Recorrido: LEONARDO RIBEIRO DO NASCIMENTO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, tempestivo, fls. 468/477, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, interposto em face de acórdão da Décima Terceira Câmara de Direito Privado, fls. 457/466, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. APART HOTEL LOCALIZADO DENTRO DE CLUBE RECREATIVO ADQUIRIDO NA PLANTA. RESCISÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. VIOLAÇÃO DA LEGÍTIMA EXPECTATIVA DO ADQUIRENTE. DANOS MATERIAIS E MORAIS A SEREM INDENIZADOS. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. 1- Relação de consumo, ocupando o Autor a posição de consumidora, destinatária final do serviço e a Ré, a posição de fornecedora, configurando a hipótese do art. 3º, § 2º do C.D.C. 2- Ação de obrigação de fazer c/c indenizatória. Atraso na entrega da obra. Imóvel com prazo de entrega para janeiro de 2014, com prazo de tolerância de 180 dias, não entregue até a data do ajuizamento da demanda. 3- Os fatos narrados foram devidamente comprovados pelo Contrato de Compra e Venda, firmado em 08/12/2009 (indexadores 26/37), no qual estava prevista a entrega do imóvel para 48 (quarenta e oito) meses após o início das obras, cujo prazo chegaria a junho de 2014. 4- Os Réus sequer refutaram o pedido

de rescisão do contrato com a restituição dos valores, tampouco o fato de que ao menos até a prolação da sentença, o empreendimento não foi entregue ou mesmo se havia previsão para a conclusão das obras. 5- Restou demonstrado que o contrato não foi cumprido, sendo legítimo o direito de o comprador rescindir o contrato e, conseqüentemente, de obter a devolução integral dos valores pagos, com juros a contar da citação e correção monetária a partir do desembolso. 6- A questão controvertida e devolvida ao Tribunal consiste em verificar se a situação vivenciada pela conduta dos Réus em não entregar o imóvel adquirido, dá ensejo a reconhecimento de danos morais. 7- É inegável que a atitude dos Réus gerou angústia, sentimento de frustração, intranquilidade e a quebra da expectativa do Autor em adquirir a unidade, quando se viu ludibriado na sua boa-fé objetiva, sendo certo o sofrimento por ele experimentado. 8- A situação de incerteza pela qual passou o Autor supera, em muito, os meros transtornos do dia-a-dia, pequenos aborrecimentos do cotidiano, mormente porque coloca em risco investimentos, muitas das vezes de toda uma vida e a não disponibilização e exploração do bem. Merece, portanto, ser reparado o dano moral experimentado, na forma do art. 5º, X, da Constituição Federal e art. 6º, VI do Código de Defesa do Consumidor. 8- Quantum indenizatório fixado em R\$ 10.000,00 que se mostra razoável, adequado à plena satisfação do conteúdo reparatório e punitivo da indenização, além de se mostrar em conformidade aos parâmetros do TJERJ. 9- DESPROVIMENTO DO RECURSO."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 186 e 927 do Código Civil, além do dissídio jurisprudencial. Argumenta que, ao contrário do quanto considerou o tribunal "a quo", o atraso na entrega do imóvel por si só, não é capaz de ocasionar lesão à esfera personalíssima do recorrido. Sustenta que a Corte Superior já consolidou o entendimento de que não será toda e qualquer situação de sofrimento, tristeza, transtorno ou aborrecimento que ensejará a

reparação, mas aquelas situações graves o suficiente para afetar a dignidade humana. Aduz que a manutenção da condenação de indenizar mesmo na ausência de ato ilícito desvirtua completamente a previsão dos artigos 186 e 927 do Código Civil. Alega que não se relatou a ocorrência de qualquer situação excepcional que confira lastro a obrigação de reparar; limitando a uma genérica alegação que o dano moral ocorreu em defluência da conduta da recorrente a não entrega do imóvel. Por fim, argui que considerando que o atraso na entrega do imóvel foi o fato gerador da aludida lesão imaterial e que o STJ determinou que tal inadimplemento é incapaz de prova dano, não houve conduta ilícita praticada pela requerida e muito menos o dever de indenizar.

Contrarrazões apresentadas às fls. 506/521.

É o brevíssimo relatório.

Cuida-se, na origem, de ação obrigação de fazer com indenização por danos morais, sob a alegação que adquiriu uma unidade imobiliária junto ao Recorrente, porém o imóvel não foi entregue na data estipulada, requerendo, assim, a rescisão do contrato com a devolução das parcelas pagas, além dos danos morais. Os pedidos foram julgados procedentes. Interposto recurso de Apelação, o colegiado da E. Câmara negou provimento e manteve a sentença.

Vê-se que a controvérsia se refere, entre outras questões, à possibilidade de condenação da parte ré em danos morais, com fundamento apenas na existência do atraso na entrega do imóvel.

Nesse sentido, o acórdão vergastado aparenta estar em desconformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, eis que assim dispôs:

“(...) Pois bem. No que diz respeito ao dano moral, é certo que o mero inadimplemento contratual não gera dano moral, porém é inegável que a atitude dos Réus gerou angústia, sentimento de frustração, intranquilidade e a quebra da expectativa do Autor em adquirir a unidade, quando se viu ludibriado na sua boa-fé objetiva, sendo certo o sofrimento por ele experimentado. A situação de incerteza pela qual passou

o Autor supera em muito os meros transtornos do dia-a-dia, pequenos aborrecimentos do cotidiano, mormente porque coloca em risco investimentos, muitas das vezes de toda uma vida e a não disponibilização e exploração do bem. Merece, portanto, ser reparado o dano moral experimentado, na forma do art. 5º, X, da Constituição Federal e art. 6º, VI do Código de Defesa do Consumidor. (...)” – fls. 461/462

Vejamos o que tem decidido o STJ sobre a matéria:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. AQUISIÇÃO NA PLANTA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022, AMBOS DO NCPC. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE E COERENTE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. CORTE FLUMINENSE, QUE CONCLUIU PELO DEVER DE INDENIZAR EM RAZÃO DE CULPA EXCLUSIVA DA RÉ ANTE O DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO CELEBRADO ENTRE AS PARTES. REVISÃO. SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO COM BASE EXCLUSIVAMENTE NA DEMORA NA CONCLUSÃO DA OBRA. ORIENTAÇÃO DO STJ NO SENTIDO DE QUE O MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NÃO CONFIGURA DANO MORAL. PRECEDENTES. AUSÊNCIA DE EXAME DAS DEMAIS ALEGAÇÕES DO ADQUIRENTE NO SENTIDO DE CONFIGURAR O DANO IMATERIAL. NECESSIDADE DE ANÁLISE. REMESSA DOS AUTOS À CORTE ESTADUAL. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso 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. Inexistente omissão, contradição ou obscuridade, vícios elencados no art. 1.022 do NCPC, forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostentava caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria que já havia sido analisada pelo acórdão vergastado.

3. O acolhimento da tese da exceção do contrato não cumprido exigiria a revisão das conclusões alcançadas pelo Tribunal estadual, o que é inviável no âmbito do recurso especial, por demandar a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame das provas contidas nos autos, atraindo a incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. A eg. Terceira Turma desta Corte, em recente julgado, reconheceu, em relação aos contratos envolvendo compra e venda de imóvel em construção, que o mero inadimplemento contratual não enseja a reparação por dano moral (Precedente: REsp nº 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 22/3/2017).

5. Não tendo o Tribunal estadual se manifestado acerca das alegações constantes da petição inicial relativas a outros elementos fáticos que permitissem um exame mais abrangente - para além do mero atraso na entrega do imóvel - devem os autos retornar à origem a fim de que lá se afira a ocorrência de lesão extrapatrimonial à luz da jurisprudência acima mencionada.

6. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1918477/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/10/2021, DJe 28/10/2021)”

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. FORTUITO INTERNO. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SÚMULAS 283 E 284/STF. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCC. INAPLICABILIDADE. SÚMULA 83/STJ. DANO MORAL. ATRASO POR PERÍODO EXPRESSIVO. CONFIGURAÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na hipótese, o Tribunal de origem não constatou a ocorrência de excludente de nexo de causalidade para justificar o atraso na entrega do imóvel, pois configurado fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento.

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 promitente-comprador. Precedentes.

3. A ausência de impugnação dos fundamentos do aresto recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo, por analogia, as Súmulas 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data-limite para entrega da obra. Incidência da Súmula 83/STJ.

5. **O simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial, o que ocorreu no caso dos autos.**

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.041.393/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 9/11/2023.)”

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. **DANOS MORAIS IN RE IPSA.**

NÃO CARACTERIZAÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. *Conforme a jurisprudência desta Corte de Justiça, o simples atraso na entrega do imóvel não caracteriza dano moral in re ipsa, sendo necessária a presença de circunstâncias excepcionais que justifiquem a indenização, o que não ocorreu no caso.* 2. *Agravo interno desprovido.* (AgInt no AREsp n. 2.016.255/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 15/6/2022.)

Como se vê, não há controvérsia fática a ser analisada, mas apenas sua consequência jurídica, razão por que não incide aqui o óbice do verbete 7 da súmula da jurisprudência do STJ.

Assim, estando a matéria prequestionada, sendo estritamente de direito e preenchendo o recurso os demais requisitos para sua admissibilidade, aquele deve subir ao exame da Corte Superior.

Por fim, diante da ascensão recursal em razão dos argumentos ora expostos, torna-se despicienda a análise, nesta ocasião, a respeito das demais assertivas apresentadas pelo recorrente, incumbência afeta à Corte destinatária.

À vista do exposto, em observância ao artigo 1.030, V, do Código de Processo Civil, **ADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra. Subam ao Superior Tribunal de Justiça.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente