

Recurso Especial Cível nº 0054351-61.2018.8.19.0203

Recorrente: Novo Engenho Construtora Empreendimentos e Participações Ltda.

Recorridos: Cleide Barcelos Mesquita e outro

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 486/492, com fundamento no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição da República, interposto contra acórdãos da Décima Quarta Câmara de Direito Privado, fls. 375/384, fls. 439/444 e fls. 473/477, assim ementados:

“DIREITO CIVIL. Ação de resolução contratual c/c indenizatória. Demanda na qual se alega a ocorrência de atraso na entrega de unidade imobiliária. Insurgência recursal contra sentença de procedência parcial do pedido inicial. Relação jurídica consumerista. Responsabilidade objetiva dos fornecedores e prestadores de serviço, independentemente da comprovação da culpa, somente afastada a responsabilidade quando comprovada a culpa exclusiva do ofendido ou de terceiro. Registre-se que a ré não comprova as suas alegações, como também não demonstra a ocorrência de nenhuma das hipóteses excludentes de responsabilidade, previstas no artigo 14, parágrafo 3º do Código de Defesa do Consumidor. A demandada não se desincumbiu do ônus previsto pelo artigo 373, inciso II, CPC/2015, pois não constituiu prova

idônea quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores, no concernente à caracterização do atraso na entrega do bem. Incontroverso nos autos que o imóvel não foi entregue aos autores no período avençado no instrumento particular de promessa de compra e venda celebrado com a empresa ré, inicialmente previsto para abril de 2018, com entrega planejada até outubro de 2018, se considerado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, também devidamente estipulada no termo, revelando o descumprimento da previsão contratual inicialmente ajustada com a empresa ré, consoante se entrevê no acervo documental. Cabe salientar que a validade da cláusula de tolerância de prorrogação de 180 dias vem sendo reconhecida pela jurisprudência desta Corte de Justiça, diante da existência de previsão contratual expressa. Refira-se ao teor do Enunciado da Súmula nº 350, TJERJ. Aplicação da Teoria do Risco do Empreendimento. Legítima a devolução dos valores pagos pelos autores diante do inadimplemento contratual pela empreendedora ré, e, por consectário, a rescisão do negócio jurídico firmado entre ambos, até em respeito ao princípio da probidade e boa-fé, previstos no artigo 422 do CPC. Saliente-se que as justificativas apresentadas pela empresa ré para rechaçar sua mora não têm o condão de excluir sua responsabilidade, uma vez que se encontram inseridas no conceito de fortuito interno, que não afasta o dever de indenizar, nos termos do Verbete n.º 94 da Súmula deste

Egrégio Tribunal. Como o atraso na conclusão das obras ocorreu única e exclusivamente por culpa da ré, que não cumpriu com sua parte no pactuado, e, por ato contínuo, não fez a entrega da unidade imobiliária no prazo ajustado, conclui-se que a parte autora tem direito à rescisão contratual pleiteada, com base no disposto no artigo 475 do Código Civil, mediante a devolução das prestações pagas em sua integralidade, com os consectários legais, consoante disposto na sentença alvejada. Ademais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça conta ainda com um recurso especial repetitivo sobre a matéria em exame, cujo julgado precedeu a edição da Súmula nº 543, com idêntico teor – trata-se do REsp nº 1.300.418/SC. Entendimento também desta Corte Estadual de Justiça. Com a rescisão do contrato, as partes retornam ao status quo ante, com a consequente devolução aos autores de todas as quantias dispensadas à compra do imóvel. No que concerne a cláusula penal moratória, no caso, não se observa compossível na resilição, ato de vontade dos autores, e fora da dimensão dos pedidos. Quanto ao dano moral, restam caracterizados, in re ipsa, haja vista que o ocorrido extrapolou o mero aborrecimento decorrente do simples inadimplemento contratual, considerando que o prazo previsto para entrega foi ultrapassado em demasia, em aproximadamente seis meses depois do inicialmente pactuado, ao que se observa nos presentes autos, e acima do prazo de tolerância, frustrando, portanto, a expectativa do consumidor.

Considerando as peculiaridades do caso concreto, a compensação moral fixada na sentença ora guerreada, na quantia de R\$10.000,00 (dez mil reais), para cada autor, em desfavor da ré, revela que a reprimenda foi bem sopesada, e não carece de reforma, por não importar em enriquecimento ilícito, estando em harmonia com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Destaca-se que foram respeitados os princípios supramencionados, não comportando reforma, nos termos do entendimento do Verbete de Súmula nº 343 deste Egrégio Tribunal de Justiça Estadual. Não se aplica a tese jurídica firmada no Tema nº 1.002, do STJ, no sentido de que os juros incidam a partir do trânsito em julgado, posto que tal hipótese é prevista para os casos em que o pedido de rescisão contratual ocorre por culpa do promitente comprador, o que não é o caso dos autos. Pode-se afirmar que a sentença guerreada deu correta solução à lide, aplicando a medida de direito adequada ao caso concreto, sendo imperativa a sua manutenção, na íntegra, não carecendo de êxito o pleito recursal. Recurso parcialmente provido”.

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. Embargos de declaração. Argumento de omissão e erro material. Fins de pré- questionamento. De fato, efetivamente não há, no acórdão em cotejo, vício relativo à omissão e/ou erro material qualquer, ou a respeito de questões ou fundamentos da lide. A conclusão adotada restou amparada pela análise do acervo probatório, nos limites

que a causa requer. A simples pretensão de revisão do julgado, ainda que sob a justificativa do pré-questionamento, não pode ser acolhida se restarem evidentes as razões de decidir e as normas legais em que se finca tal conclusão. Entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Sobre eventual pretensão de pré-questionamento do acórdão recorrido para fins de interposição de recursos excepcionais, há que se invocar o entendimento jurisprudencial já enquadrado nos atuais termos do novo processo civil ao afirmar que "Ademais, o art. 1.025 CPC/2015 dispõe que consideram-se prequestionados os elementos que o Embargante suscitou, ainda que os Declaratórios sejam inadmitidos ou rejeitados." (STJ, EDcl no AgRg no REsp 1293990/RN, Rel. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, julgado em 05/05/2016, DJe 18/05/2016). Não se oloide que o julgador não está obrigado a enfrentar todas as questões suscitadas pelas partes, mas apenas aquelas prejudiciais e que sejam suficientes para solucionar a demanda apresentada pelas partes. A jurisprudência deste Tribunal de Justiça já sintetizou tal questão através do entendimento consolidado de que "inexiste omissão a sanar através de embargos declaratórios, quando a decisão deixar de enfrentar argumentos que não são capazes de infirmar a conclusão adotada pelo julgador.", conforme Enunciado nº 52 da Súmula do TJERJ. Ausência de tipicidade. Recurso desprovido".

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. Embargos de declaração. Argumento de contradição. O acórdão embargado proveu parcialmente o recurso de apelo interposto pela ré, ora embargante, e entendeu por afastar a multa moratória contratual aplicada na sentença, em sede de ação de resolução contratual c/c indenizatória na qual litigam as partes acerca de atraso na entrega de unidade imobiliária. Havendo a reforma parcial do julgado, deve ser sanada a contradição existente na ementa, que fez referência à manutenção da sentença na íntegra. Recurso provido, para integrar a contradição apontada, nos termos expostos”.

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega **violação aos artigos 186 e 927, do CC**. Demais, quanto à indenização por danos morais, sustenta a ocorrência de dissídio jurisprudencial, sob o argumento de que *“o que se pode notar é uma divergência de posturas entre a conclusão da decisão recorrida e a conclusão da decisão do STJ, eis que, enquanto a primeira atesta que o dano moral se presume na hipótese de atraso na construção do empreendimento, caracterizando-se como in re ipsa, o STJ declara que a indenização por danos morais somente se justificará quando for devidamente demonstrado, fundamentado e justificado o abalo de ordem moral, não se caracterizando como in re ipsa”* (fls. 490/491).

Contrarrazões não apresentadas, conforme se verifica na certidão de fl. 510.

Na origem, cuida-se de ação em que se objetiva a resolução do contrato de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes, a restituição integral dos

valores pagos pelo bem e a condenação da ré ao pagamento de multa compensatória, bem como de indenização por danos morais. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos. Interposta apelação, o Colegiado deu-lhe parcial provimento, na forma das ementas acima transcritas.

É o brevíssimo relatório.

No caso vertente, a questão fulcral discutida no recurso diz respeito à condenação ao pagamento de indenização por danos morais, em razão de atraso na entrega da unidade imobiliária.

Nesse contexto, o recorrente sustenta a ocorrência de dissídio jurisprudencial, salientando que a decisão do Órgão julgador diverge do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, porquanto aquela Corte Superior possui o entendimento de que a indenização por danos morais somente se justifica quando devidamente comprovado o abalo psíquico.

E, a seu turno, sobre a questão, o acórdão recorrido consignou que *“quanto ao dano moral, restam caracterizados, in re ipsa, haja vista que o ocorrido extrapolou o mero aborrecimento decorrente do simples inadimplemento contratual, considerando que o prazo previsto para entrega foi ultrapassado em demasia, em aproximadamente seis meses depois do inicialmente pactuado, ao que se observa nos presentes autos, e acima do prazo de tolerância, frustrando, portanto, a expectativa do consumidor”* (fl. 383).

Diante deste quadro, com efeito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, nas hipóteses de atraso na entrega de imóvel, **os danos morais não se configuram in re ipsa**, não podendo ser

amparados no inadimplemento contratual ou na frustração de expectativas, impondo-se a demonstração e a configuração concreta da ofensa a direito da personalidade do consumidor.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. DANOS MORAIS. MORA POR PERÍODO EXPRESSIVO. AUSÊNCIA. LUCROS CESSANTES. PRIVAÇÃO DA FRUIÇÃO DO BEM. CUMULAÇÃO COM DANOS EMERGENTES. DESPESAS DE LOCAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. 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 possam configurar a lesão extrapatrimonial. Caso concreto no qual não foi apontado outro fato excepcional, além do atraso na entrega do imóvel por 5 (cinco) meses após o prazo de tolerância.

2. "A concessão de indenização pelos danos emergentes decorrentes da demora na entrega do imóvel, com o pagamento dos gastos de moradia despendidos pelo autor no período da mora, exclui a possibilidade de percepção de lucros cessantes pelo mesmo fato, pois o bem estaria lhe servindo de moradia" (AgInt no AgRg no AREsp

795.125/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe de 19/11/2018).

3. Agravo interno desprovido”

(AgInt no REsp n. 2.009.633/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 22/9/2023.)

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CARACTERIZAÇÃO.

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

2. A distribuição dos ônus sucumbenciais, quando verificada a existência de sucumbência recíproca, deve ser pautada pelo exame do número de pedidos formulados e da proporcionalidade do decaimento de cada uma das partes em relação a cada um desses pleitos.

Precedente.

3. 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.

4. Agravo interno não provido.”

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.936.051/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/12/2022, DJe de 9/12/2022.)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DANOS MORAIS E MATERIAIS - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - DANO MORAL - INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL - APLICAÇÃO, NA HIPÓTESE, DAS SÚMULAS 07 E 83 DO STJ. INCONFORMISMO DA PARTE DEMANDANTE.

1. O simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, incidindo, ainda, na hipótese, o enunciado das Súmulas 07 e 83 do STJ.

2. Agravo interno improvido.”

(AgInt no REsp n. 1.575.754/RN, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022.)

Com tais considerações, verifica-se que há **aparente divergência** entre o que decidiu o acórdão recorrido e a interpretação jurisprudencial fixada pelo Superior Tribunal de Justiça **quanto à natureza do dano moral em situações idênticas a dos autos.**

No mais, recaiando a controvérsia sobre matéria exclusivamente jurídica e havendo o prequestionamento, restam preenchidos os requisitos de admissibilidade do recurso.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no artigo 1.041 do Código de Processo Civil. **ADMITO** o recurso especial, nos termos da fundamentação supra.

Subam ao Superior Tribunal de Justiça.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 06 de março de 2025.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente