

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1679469 - RJ (2016/0239140-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CARLOS EDUARDO SEIXAS COSTA
ADVOGADO : JOSÉ AUGUSTO DE SOUZA SOARES E OUTRO(S) -
RJ017997
AGRAVADO : GAFISA S/A
ADVOGADOS : FERNANDO ANTONIO A DE OLIVEIRA E OUTRO(S) -
SP022998
ANA PAULA SPYRIDES CUNHA - RJ123131
RAQUEL BATISTA DE SOUZA FRANCA - SP243100A
RENAN REIS ROCHA - RJ151567
FABIANO CORREIA - SP203370

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA DAS CHAVES. MORA. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. INEXISTÊNCIA. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a mora na entrega das chaves de imóvel adquirido na planta, excluída a má-fé da construtora, não autoriza a suspensão da correção monetária do saldo devedor.

3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco das dívidas de valor.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em regra, orienta-se no sentido de que a demora na entrega do imóvel constitui mero inadimplemento contratual, o que por si só não gera o dever de indenizar.

5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o

Superior Tribunal de Justiça

julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 17 de Dezembro de 2018 (Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.679.469 - RJ (2016/0239140-4)

AGRAVANTE : CARLOS EDUARDO SEIXAS COSTA
ADVOGADO : JOSÉ AUGUSTO DE SOUZA SOARES E OUTRO(S) - RJ017997
AGRAVADO : GAFISA S/A
ADVOGADOS : FERNANDO ANTONIO A DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP022998
ANA PAULA SPYRIDES CUNHA - RJ123131
RAQUEL BATISTA DE SOUZA FRANCA - SP243100A
RENAN REIS ROCHA - RJ151567
FABIANO CORREIA - SP203370

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):
Trata-se de agravo interno interposto por CARLOS EDUARDO SEIXAS COSTA contra a decisão (fls. 1.171/1.178 e-STJ) que conheceu parcialmente do recurso especial intentado pela GAFISA S.A. para afastar a indenização por dano moral e restabelecer a correção monetária do saldo devedor do imóvel prometido à venda.

No presente recurso, o agravante aduz, em síntese, que, nos termos do voto condutor do AgInt no AREsp nº 807.588/RJ, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino,

"(...)

Aceitar a atualização monetária do saldo devedor do preço do imóvel, quando o fornecedor está em mora na sua obrigação de entregar o imóvel, de averbar o habite-se, importa em transferir para o adquirente do imóvel o encargo correspondente aos efeitos da mora, exigindo-lhe pagamento de parcela em valor diverso daquele indicado originalmente, como se esse fosse o moroso (pelo art. 395 do Código Civil, responde o devedor pelos prejuízos a que a sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos e honorários de advogado).

Na hipótese, a parte ré foi quem deu causa ao atraso no implemento da obrigação e, portanto, deve arcar com os prejuízos correspondentes à desvalorização da moeda existente pelo período indicado, qual seja, entre a data do vencimento da parcela do saldo devedor (data em que originalmente deveria entregar o imóvel) e a data a partir da qual tornou-se possível o seu pagamento, mediante a obtenção do financiamento bancário, qual seja, a data da averbação do 'habite-se' no RGI" (fls. 1.187/1.188 e-STJ).

Na hipótese, o agravante argumenta que o recurso especial da parte contrária não deveria ter sido provido, pois esbarraria nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Sustenta, ainda, que manter a correção monetária do saldo devedor, apesar

do retardo na entrega do imóvel, é premiar a inadimplência.

No que diz respeito à indenização por dano moral, afirma que há precedentes nesta Corte no sentido *"de acolher a indenização pelos danos imateriais padecidos pelos promitentes compradores de unidades imobiliária entregues com significativo atraso"*, de que são exemplos: AREsp nº 610.472/RJ, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze; AgRg no AREsp 328.960/RS, Relator Min. Antonio Carlos Ferreira, e AgRg do AREsp 463.791, Relator Min. Sidnei Benetti.

Ao final, requer a reforma da decisão atacada.

Devidamente intimada, a parte contrária não ofereceu impugnação (fl. 1.197 e-STJ).

É o relatório.



AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.679.469 - RJ (2016/0239140-4)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA DAS CHAVES. MORA. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. INEXISTÊNCIA. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a mora na entrega das chaves de imóvel adquirido na planta, excluída a má-fé da construtora, não autoriza a suspensão da correção monetária do saldo devedor.

3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco das dívidas de valor.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em regra, orienta-se no sentido de que a demora na entrega do imóvel constitui mero inadimplemento contratual, o que por si só não gera o dever de indenizar.

5. Agravo interno não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Ao contrário do que afirma o agravante, o recurso especial interposto pela agravada não carece de fundamentação nem esbarra nos enunciados das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Na origem, cinge-se a controvérsia a saber se diante do atraso na entrega das chaves de imóvel prometido à venda é possível a correção do saldo devedor e se o inadimplemento contratual por parte da vendedora configura dano moral indenizável.

Quanto à correção monetária do saldo devedor, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, apreciando caso idêntico (REsp 1.454.139/RJ, Dje de 17/6/2014) ao dos autos, manifestou-se no seguinte sentido:

"CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO

CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04.

1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014.

2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor.

3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.

4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo suportado pela outra parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e o enriquecimento sem causa de uma das partes.

5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora.

(...)

7. Recurso especial provido" (grifou-se).

No voto condutor do acórdão, a Ministra Nancy Andrighi sustentou:

"(...)

Cinge-se a lide a determinar a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor.

(...)

2. Da correção monetária do saldo devedor. Violação dos arts. 884 do CC/02; 1º da Lei nº 4.864/65; e 46 da Lei nº 10.931/04.

(...)

06. Na ótica do TJ/RJ, o atraso na entrega das chaves 'impede a obtenção de financiamento para quitação do preço do imóvel', com a ressalva de que o recorrido 'vem sendo onerado com a correção do seu saldo devedor pelo índice previsto no contrato, o que aumenta o valor do débito, a cada dia de atraso na entrega do imóvel' (fl. 272, e-STJ).

07. Com base nessas premissas, concluiu que 'diante do inadimplemento contratual por parte da construtora, não pode a mesma exigir do agravado [recorrido] a correção do saldo devedor, pelo índice previsto no contrato (INCC), sendo aplicável ao caso o art. 476 do CC/02' (fl. 273, e-STJ).

08. A recorrente, por sua vez, sustenta que 'a correção

monetária é apenas mero fator de atualização da moeda' e que o afastamento da sua incidência 'altera o equilíbrio econômico-financeiro do contrato', provocando o enriquecimento sem causa do comprador.

09. Consoante entendimento consolidado desta Corte 'a correção monetária constitui mera reposição do valor real da moeda, devendo ser integralmente aplicada, sob pena de enriquecimento sem causa de uma das partes' (REsp 1.391.770, 1ª Turma, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe de 09.04.2014. No mesmo sentido: REsp 1.202.514/RS, 3ª Turma, minha relatoria, DJe de 30.06.2011; e AgRg no REsp 780.581/GO, 4ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 19.10.2010).

10. Com efeito, a correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação. Cuida-se, aliás, de fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.

11. Não é por outro motivo que o art. 1º da Lei nº 4.864/65 autoriza os contratos que tiverem por objeto a venda ou a construção de habitações com pagamento a prazo a 'prever a correção monetária da dívida, com o consequente reajustamento das prestações mensais de amortização'.

12. No mesmo sentido, o art. 46 da Lei nº 10.931/04, que admite, nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, a 'estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança'.

13. Nesse contexto, salvo melhor juízo, o fato de o vendedor encontrar-se em mora no cumprimento da sua obrigação – no caso a entrega do imóvel – não justifica a suspensão da cláusula de correção monetária do saldo devedor, na medida em que inexistente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos.

14. Em outras palavras, o prejuízo decorrente do atraso na conclusão da obra não guarda correspondência como o valor da correção monetária do saldo devedor para o período de inadimplência.

15. Há, pois, clara violação do comando do art. 944 do CC/02, segundo o qual a indenização deve ser calculada com base na extensão do dano. Da mesma forma, ofende-se o art. 395 do CC/02, que imputa ao contratante inadimplente a responsabilidade pelos prejuízos a que sua mora der causa.

16. Não se ignora tampouco se afasta o direito do comprador de ser ressarcido dos prejuízos decorrentes da mora do vendedor na entrega das chaves. Todavia, em consonância com os mencionados dispositivos legais, essa compensação deve corresponder ao efetivo dano suportado, inclusive de sorte a manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

17. Assim é que, em situações como a dos autos, a parte prejudicada pode requerer, por exemplo, indenização correspondente ao aluguel pago (ou que seria recebido) durante o período de atraso na entrega do imóvel – o que, aliás, foi requerido nos autos principais – ou até mesmo a suspensão do pagamento do saldo devedor até que haja a purgação da mora; enfim pretensões que possuam efetiva equivalência econômica com a inadimplência do outro contratante.

18. Note-se, por oportuno, que a imposição de indenizações desprovidas de equivalência econômica induz desequilíbrio do próprio contrato e o consequente enriquecimento se causa de uma das partes. Embora não se possa determinar de antemão qual dos contratantes será prejudicado – o que dependerá das circunstâncias presentes em cada caso (duração da mora, valor do saldo devedor, índice de correção monetária etc.) – fato é que o equilíbrio econômico-financeiro do contrato será afetado, beneficiando-se uma das partes em detrimento da outra.

19. Dessa forma, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora. (...)."

Assim, verificou-se que o entendimento trazido no acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte de Justiça, o que atrai a incidência da Súmula nº 568/STJ.

No tocante à indenização por dano moral, a ora agravada sustenta, nas razões do recurso especial, que o mero inadimplemento contratual não acarreta essa espécie de indenização.

A Corte de origem, por sua vez, entendeu que

"(...) a pretensão indenizatória deduzida pelo autor considerando que a longa espera pela conclusão das obras frustrou suas expectativas, causando-lhe um profundo descontentamento que foi agravado pelo considerável impacto financeiro sobre o orçamento doméstico, não obstante ser pacífico na jurisprudência o entendimento de que um simples inadimplemento contratual seria capaz de ensejar o dano moral, no caso em comento, os transtornos ocasionados pela conduta do promitente-vendedor ultrapassou os limites do mero aborrecimento, ofendeu diretamente o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana e merece ser reparada de forma eficaz, cuja reprimenda deve ser revestida do caráter compensatório-pedagógico-punitivo de que goza este instituto, a fim de coibir futuras condutas semelhantes desta e de outras empresas do ramo, levando-se em conta os parâmetros estabelecidos nas lições do Desembargador Sérgio Cavalieri Filho:

(...)

Superior Tribunal de Justiça

Como bem se sabe, o dano moral nestes casos prescinde de comprovação, ocorre *in re ipsa*, isto é, decorre do próprio fato. Além do mais, a indenização sob este título deve atender ao caráter punitivo-pedagógico do instituto, a fim de inibir a prática de futuros abusos por toda a sociedade.

20. Deste modo, não há dúvida de que o primeiro recorrente foi submetido a injusto constrangimento, frustrado em suas expectativas, não sendo justo ou razoável considerar que este transtorno não teria causado dano algum" (fls. 770/771 e-STJ).

Segundo orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, em regra, a demora na entrega do imóvel constitui mero inadimplemento contratual, o que por si só não gera o dever de indenizar. E, no caso sob exame, não ficou evidenciada situação excepcional capaz de superar o mero inadimplemento contratual.

Nesse sentido:

"CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ROMPIMENTO CONTRATUAL. PARCIAL PROCEDÊNCIA. ART 51, IV, DO CDC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. DANOS MORAIS INEXISTENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO.

(...)

3. A moderna jurisprudência firmada no âmbito da Terceira Turma desta Corte é no sentido de que 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 promitentes compradores.

4. No caso concreto, a fundamentação do dano moral está justificada somente na frustração da expectativa de realização do sonho da casa própria, motivada pelo rompimento contratual decorrente do atraso na entrega da obra, sem tecer nota adicional ao mero atraso que pudesse, além dos danos materiais, causar grave sofrimento ou angústia a ponto de configurar verdadeiro dano moral. Incidência da Súmula nº 568 do STJ.

5. Agravo interno não provido, com aplicação de multa." (AgInt no REsp 1.656.217/SP, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 1º/9/2017).

"CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSABOR. 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 1.408.540/MA, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe 19/2/2015).

Diante disso, deu-se provimento ao recurso especial para afastar a condenação ao pagamento de indenização a título de dano moral e restabelecer a atualização monetária do saldo devedor do preço do imóvel prometido à venda.

Assim, as razões do agravo não são suficientes para a reforma da decisão atacada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno
É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.679.469 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2016/0239140-4

Número de Origem:
201624506553 00122312920118190209

Sessão Virtual de 11/12/2018 a 17/12/2018

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GAFISA S/A

ADVOGADOS : FERNANDO ANTONIO A DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP022998
ANA PAULA SPYRIDES CUNHA - RJ123131
RAQUEL BATISTA DE SOUZA FRANCA E OUTRO(S) - SP243100A
RENAN REIS ROCHA E OUTRO(S) - RJ151567
FABIANO CORREIA E OUTRO(S) - SP203370

RECORRIDO : CARLOS EDUARDO SEIXAS COSTA

ADVOGADO : JOSÉ AUGUSTO DE SOUZA SOARES E OUTRO(S) - RJ017997

AGRAVANTE : CARLOS EDUARDO SEIXAS COSTA

ADVOGADO : JOSÉ AUGUSTO DE SOUZA SOARES E OUTRO(S) - RJ017997

AGRAVADO : GAFISA S/A

ADVOGADOS : FERNANDO ANTONIO A DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP022998
ANA PAULA SPYRIDES CUNHA - RJ123131
RAQUEL BATISTA DE SOUZA FRANCA - SP243100A
RENAN REIS ROCHA - RJ151567
FABIANO CORREIA - SP203370

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CARLOS EDUARDO SEIXAS COSTA

ADVOGADO : JOSÉ AUGUSTO DE SOUZA SOARES E OUTRO(S) - RJ017997
AGRAVADO : GAFISA S/A
ADVOGADOS : FERNANDO ANTONIO A DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP022998
ANA PAULA SPYRIDES CUNHA - RJ123131
RAQUEL BATISTA DE SOUZA FRANCA - SP243100A
RENAN REIS ROCHA - RJ151567
FABIANO CORREIA - SP203370

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 18 de Dezembro de 2018