



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.662.366 - SP (2017/0017032-4)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : GMELINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE : CORDIFOLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE : ROSSI RESIDENCIAL SA
ADVOGADOS : ALFREDO ZUCCA NETO E OUTRO(S) - SP154694
DORA RODRIGUES ALVES - SP343997
RECORRIDO : DENILSON ALVES DE JESUS COGO
RECORRIDO : FERNANDA EMIKO IZUMIDA COGO
ADVOGADO : CÉSAR AUGUSTO PERRONE CARMELO E OUTRO(S) -
SP128399

EMENTA

CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. JULGAMENTO EXTRA PETITA. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO DO VALOR DA COMPENSAÇÃO. INVIABILIDADE.

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 19.08.2010. Recurso especial concluso ao gabinete em 21.03.2017. Julgamento: CPC/73.

2. O propósito recursal é aferir i) se o valor arbitrado a título de compensação por dano moral, pelo atraso das recorrentes em entregar unidade imobiliária, é exorbitante; e, ii) a legalidade da cláusula contratual de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

3. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelas recorrentes e dos dispositivos legais indicados como violados, impede o conhecimento do recurso especial.

4. A compensação por dano moral por atraso em entrega de unidade imobiliária só será possível em excepcionais circunstâncias que sejam comprovadas de plano nos autos.

5. Contudo, apesar desse entendimento do STJ, na espécie em julgamento, as recorrentes se limitaram ao pedido de redução e não de exclusão da compensação pelo dano moral arbitrado na sentença (e-STJ 721), o que resulta em uma análise restrita, sob pena de julgamento *extra petita*.

6. No tocante à fixação da compensação por dano moral, a jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a modificação do valor somente é permitida quando a quantia estipulada for irrisória ou exagerada, o que não está caracterizado neste processo. Precedentes.

7. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte, desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 02 de maio de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.662.366 - SP (2017/0017032-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : GMELINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE : CORDIFOLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : ROSSI RESIDENCIAL SA
ADVOGADOS : ALFREDO ZUCCA NETO E OUTRO(S) - SP154694
DORA RODRIGUES ALVES - SP343997
RECORRIDO : DENILSON ALVES DE JESUS COGO
RECORRIDO : FERNANDA EMIKO IZUMIDA COGO
ADVOGADO : CÉSAR AUGUSTO PERRONE CARMELO E OUTRO(S) -
SP128399

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Cuida-se de recurso especial interposto por GMELINA EMPREENDIMENTOS, CORDIFOLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e ROSSI RESIDENCIAL SA, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: ordinária de obrigação de fazer, cumulada com compensação por dano moral e indenização por dano material, ajuizada pelos recorridos em face de GMELINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CORDIFOLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS e ROSSI RESIDENCIAL S/A., devido ao atraso na entrega de unidade imobiliária.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar GMELINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CORDIFOLIA EMPREENDIMENTOS SA e ROSSI RESIDENCIAL SA. ao pagamento i) de multa contratual de 2% do total dos valores pagos pelos recorridos, desde a contratação e até 04 de março de 2010, atualizado pelo índice do INCC; ii) do valor correspondente à diferença do preço considerando a data prevista para entrega do empreendimento e a efetiva entrega, com aplicação de correção monetária pelo INCC, sendo que sobre o valor da diferença deverá incidir



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

correção monetária pelo INPC e juros de mora de 1,0% ao mês a contar da citação; e, iii) compensação pelos danos morais, no valor de R\$ 7.420,00 (sete mil quatrocentos e vinte reais), com acréscimo de correção monetária pelo INPC e juros de mora a contar da data da sentença. Declarou, ainda, a isenção de responsabilidade dos recorridos pelo pagamento de parcelas de condomínio até o dia 18 de agosto de 2010.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelos recorrentes GMELINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CORDIFOLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS e ROSSI RESIDENCIAL S/A., para o fim de afastar a aplicação de multa, por ausência de previsão contratual, e determinar o cálculo das diferenças sobre o preço nos limites do pedido inicial, mantido os demais termos da sentença.

Recurso especial: alegam violação dos arts. 107, 421, 422, 884 e 944 do CC, além de dissídio jurisprudencial. Sustentam que "a escassez de mão de obra qualificada, ou ainda a falta de materiais específicos" justificam a utilização do prazo de tolerância. Afirmam que o prazo de tolerância de 180 dias foi estabelecido contratualmente, e a declaração de sua nulidade violaria o ato jurídico perfeito e o "*pacta sunt servanda*". Requerem que o valor fixado a título de compensação pelos danos morais seja "substancialmente reduzido" (e-STJ fl. 721).

Contrarrazões não foram apresentadas (e-STJ. fl. 830).

Prévio juízo de admissibilidade: o recurso foi inadmitido na origem (e-STJ fls. 831/832), tendo sido interposto agravo contra a decisão denegatória, convertido neste recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.662.366 - SP (2017/0017032-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : GMELINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE : CORDIFOLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : ROSSI RESIDENCIAL SA
ADVOGADOS : ALFREDO ZUCCA NETO E OUTRO(S) - SP154694
DORA RODRIGUES ALVES - SP343997
RECORRIDO : DENILSON ALVES DE JESUS COGO
RECORRIDO : FERNANDA EMIKO IZUMIDA COGO
ADVOGADO : CÉSAR AUGUSTO PERRONE CARMELO E OUTRO(S) -
SP128399

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal é aferir *i)* se o valor arbitrado a título de compensação por dano moral, pelo atraso das recorrentes em entregar unidade imobiliária, é exorbitante; e, *ii)* a legalidade da cláusula contratual de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

I – Da ausência de prequestionamento (violação dos arts. 107, 421 e 422 do CC/02)

1. Os argumentos invocados pelas recorrentes em seu recurso especial no sentido de que não houve vício de vontade, nem abusividade ou vantagem exagerada contra o consumidor; e, de que o Tribunal de Justiça de São Paulo ao não reconhecer a legalidade da cláusula de tolerância, feriu os princípios do “*pacta sunt servanda*” e do ato jurídico perfeito, previstos no art. 421, 422 e 107 do CC/02 (e-STJ fl. 708), não foram objeto de expreso prequestionamento pelo Tribunal de origem, o que importa na incidência do óbice da Súmula 282/STF.

2. Salienta-se que a mera alegação de que houve prequestionamento implícito dos artigos tidos por violados, não configura impugnação específica para



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

afastar a aplicação da Súmula 282/STF na hipótese.

3. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelas recorrentes, e dos dispositivos legais indicados como violados em suas razões recursais, impede o conhecimento do recurso especial.

II - Do dano moral

4. Quanto ao dano moral, a jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.

5. De fato, para haver a reparação por danos morais, devem estar preenchidos os três pressupostos de responsabilidade civil em geral, quais sejam: a ação, o dano e o nexo de causalidade entre eles. Apenas nessa hipótese, surge a obrigação de indenizar. Esse destaque é importante porque “nem todo atentado a direitos de personalidade em geral é apto a gerar dano de cunho moral” (BITTAR, Carlos Alberto. *Reparação civil por danos morais*. São Paulo: Saraiva, 4ª ed., 2015 p. 60), pois os danos podem se esgotar nos aspectos físicos ou materiais de uma determinada situação.

6. Pode-se acrescentar, ainda, que dissabores, desconfortos e frustrações de expectativa fazem parte da vida moderna, em sociedades cada vez mais complexas e multifacetadas, com renovadas ansiedades e desejos, e por isso não se pode aceitar que qualquer estímulo que afete negativamente a vida ordinária configure dano moral.

7. Ao tratar de danos em geral, a doutrina concebe a distinção de três categorias distintas, a saber: “a) são patrimoniais os prejuízos de ordem econômica causados por violações a bens materiais ou imateriais de seu acervo; b) pessoais, os danos relativos ao próprio ente em si, ou sem suas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

manifestações sociais, como, por exemplo, as lesões ao corpo, ou a parte do corpo (componentes físicos), ou ao psiquismo (componentes intrínsecos da personalidade), como a liberdade, a imagem, a intimidade; c) morais, o relativos a atributos valorativos, ou virtudes, da pessoa como ente sociais, ou seja, integrada à sociedade, vale dizer, dos elementos que a individualizam como ser, de que se destacam a honra, a reputação e as manifestações do intelecto”. (BITTAR, Op.cit., p. 35)

8. Tem-se, assim, que os danos morais dizem respeito a lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade.

9. Nesse contexto, deve-se identificar no caso concreto uma verdadeira agressão ou atentado à dignidade da pessoa humana, capaz de ensejar sofrimentos e humilhações intensos, descompondo o equilíbrio psicológico do indivíduo por um período de tempo desarrazoado. Em outras palavras, o inadimplemento contratual não configura, necessariamente, dano moral, pois incapaz de agredir diretamente a dignidade humana.

10. Ademais, partindo do princípio da autonomia das vontades e considerando que o contrato firmado entre recorrente e recorridos tem natureza jurídica de negócio bilateral, seu descumprimento, por qualquer das partes, dá ensejo à utilização de mecanismos legais voltados para o ressarcimento de prejuízos ou mesmo rescisão contratual com perdas e danos.

11. O inadimplemento contratual se resolve, em regra, pela obrigação de indenizar os danos patrimoniais daí decorrentes, e, excepcionalmente, pela compensação por danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

12. Destaco, outrossim, que cabe aos consumidores observarem as informações constantes no contrato sobre mora, perdas e danos, juros, cláusula penal ou arras para a parte contratada. As consequências pelo não cumprimento do acordo devem gerar acréscimos econômicos consideráveis na relação obrigacional, a ponto de inibir o inadimplemento das obrigações contratuais.

13. Assim, a compensação por dano moral por atraso em entrega de unidade imobiliária só será possível em excepcionais circunstâncias que sejam comprovadas de plano nos autos.

14. Contudo, apesar desse entendimento do STJ de que o atraso em entrega de unidade imobiliária não fere, em regra, a dignidade da pessoa humana, na espécie em julgamento, as recorrentes se limitaram ao pedido de redução e não de exclusão da compensação pelo dano moral arbitrado na sentença (e-STJ 721), o que resulta em uma análise restrita, sob pena de julgamento *extra petita*.

15. Nesse contexto, resta somente a análise quanto ao valor arbitrado para compensar os recorridos pelo alegado dano moral.

16. No tocante à fixação da compensação por dano moral, a jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a modificação do valor somente é permitida quando a quantia estipulada for irrisória ou exagerada, o que não está caracterizado neste processo. Nesse sentido: AgInt no AREsp 840135/RS, 3ª Turma, DJe de 06/09/2016; e, AgInt no AREsp 866899/SC, 4ª Turma, DJe de 21/09/2016.

17. Assim, sopesadas as peculiaridades dos autos, o valor de R\$ 7.420,00 (sete mil quatrocentos e vinte reais), arbitrado na sentença e mantido pelo acórdão recorrido para compensar o dano moral, alinhou-se ao entendimento do STJ.

18. Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa parte, NEGO-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

255, §4º, II do RISTJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0017032-4 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.662.366 / SP**

Números Origem: 00130734420108260566 130734420108260566 20150000513231

PAUTA: 02/05/2017

JULGADO: 02/05/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: GMELINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE	: CORDIFOLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	: ROSSI RESIDENCIAL SA
ADVOGADOS	: ALFREDO ZUCCA NETO E OUTRO(S) - SP154694 DORA RODRIGUES ALVES - SP343997
RECORRIDO	: DENILSON ALVES DE JESUS COGO
RECORRIDO	: FERNANDA EMIKO IZUMIDA COGO
ADVOGADO	: CÉSAR AUGUSTO PERRONE CARMELO E OUTRO(S) - SP128399

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nesta parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.