



RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**
RECORRENTE : **SV JACOB EMERICH EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE**
ADVOGADO : **ALEXANDRE FIDALGO E OUTRO(S) - SP172650**
RECORRIDO : **INGRID PATRÍCIA BRITO UEHARA**
RECORRIDO : **NELSON LUIZ ROCHA KAHL**
ADVOGADOS : **RITA DE CÁSSIA STAROPOLI DE ARAÚJO - SP102738**
NILSON ARTUR BASAGLIA E OUTRO(S) - SP099915

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CURTO PERÍODO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL AFASTADO. ENTREGA DE IMÓVEL EM CONFORMAÇÃO DISTINTA ÀQUELA ADQUIRIDA. DANO MORAL MANTIDO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO.

1. Ação ajuizada em 14/02/2014. Recurso especial concluso ao gabinete em 19/09/2016. Julgamento: CPC/73.
2. Cinge-se a controvérsia em determinar se o atraso das recorrentes na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes, bem como de entrega em conformação distinta àquela adquirida gera danos morais e materiais (lucros cessantes) aos recorridos.
3. Muito embora o entendimento de que o simples descumprimento contratual não provoca danos morais indenizáveis, tem-se que, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, o STJ tem entendido que as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial.
4. Na hipótese dos autos, contudo, em razão de lapso temporal não considerável a ponto de se considerar afetado o âmago da personalidade do recorrido não há que se falar em abalo moral indenizável.
5. Quanto à entrega da unidade imobiliária em conformação distinta da contratada – já que as chaves entregues referiam-se à unidade sem vista para o mar e sem uma suíte – impossível não se reconhecer a existência de abalo moral compensável, pois ultrapassa o simples descumprimento contratual.
6. A ausência de entrega do imóvel na data acordada em contrato gera a presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes. Precedentes.
7. Recurso especial conhecido e não provido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento, nos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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), 14 de fevereiro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.634.751 - SP (2016/0250092-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
RECORRENTE : SV JACOB EMERICH EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE
LTDA
ADVOGADO : ALEXANDRE FIDALGO E OUTRO(S) - SP172650
RECORRIDO : INGRID PATRÍCIA BRITO UEHARA
RECORRIDO : NELSON LUIZ ROCHA KAHL
ADVOGADOS : RITA DE CÁSSIA STAROPOLI DE ARAÚJO - SP102738
NILSON ARTUR BASAGLIA E OUTRO(S) - SP099915

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A e SV JACOB EMERICH EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 21/09/2015.

Atribuído ao Gabinete em: 19/09/2016.

Ação: de reparação de danos materiais e compensação de danos morais, ajuizada por INGRID PATRÍCIA BRITO UEHARA e NELSON LUIZ ROCHA KAHL, em desfavor das recorrentes, em virtude de atraso na entrega de imóvel, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes, bem como de entrega em conformação distinta àquela adquirida (e-STJ fls. 1-9).

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para condenar as recorrentes, solidariamente: *i*) ao pagamento de multa moratória, fixada em 2% (dois por cento) do preço da unidade à vista, a partir da data em que deveria ter sido entregue a unidade imobiliária; e *ii*) ao pagamento de R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) por mês de atraso a título de danos materiais (e-STJ fls. 357-361).

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelas recorrentes, para reduzir o valor arbitrado a título de lucros cessantes, fixando-o na razão de 0,6% (zero vírgula seis por cento) do valor atual de venda do imóvel por mês de atraso, bem como para afastar a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

multa moratória fixada; e deu parcial provimento à apelação interposta pelos recorridos, para arbitrar a compensação de danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), nos termos da seguinte ementa:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Ação de indenização por danos materiais e morais – Legitimidade passiva da corré Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário Ltda. – Empresas do mesmo grupo empresarial que se associaram no empreendimento imobiliário – Solidariedade perante o comprador (art. 7º, par. único do CDC) – Atraso injustificado na entrega do imóvel – Não comprovação de fortuito externo – Ocorrência de mora depois de findo o prazo contratual suplementar de 180 dias – Expedição do “habite-se” que não interrompe a mora das vendedoras – Indenização por lucros cessantes devida da data prevista para o término da obra, incluído o prazo de tolerância, até a data efetiva da entrega do imóvel aos compradores, à razão de 0,6% do valor atualizado de venda do imóvel por mês de atraso – Gastos com passagens aéreas pelos autores que não se vinculam à responsabilidade das rés – Honorários advocatícios contratuais não comprovados – Impossibilidade de inversão da multa contratual prevista exclusivamente para as rés em favor dos autores – Dano moral caracterizado – Arbitramento da indenização em R\$ 15.000,00 com base na norma do art. 944 do CC e com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade – Aplicação dos enunciados n.ºs. 38-1, 38-6, 38-7 e 38-8 da 3ª Câmara de Direito Privado – Sucumbência recíproca, mais intensa das rés – RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS (e-STJ fl. 435).

Embargos de declaração: opostos pelas recorrentes, foram rejeitados (e-STJ fls. 463-468).

Recurso especial: alegam violação dos arts. 186, 402, 927 e 944 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Sustentam que não há que se falar em pagamento dos lucros cessantes, quando não há comprovação da destinação comercial do imóvel, acrescentando que o imóvel foi adquirido para moradia, e não para locação. No mais, insurgem-se contra o pagamento a título de compensação de danos morais, sob o fundamento de tratar-se de mero descumprimento contratual (e-STJ fls. 473-494).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso especial interposto por CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A e SV JACOB



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMERICH EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (e-STJ fls. 521-523), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls. 525-544), que foi provido e reautuado como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 562).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.634.751 - SP (2016/0250092-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
RECORRENTE : SV JACOB EMERICH EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE
LTDA
ADVOGADO : ALEXANDRE FIDALGO E OUTRO(S) - SP172650
RECORRIDO : INGRID PATRÍCIA BRITO UEHARA
RECORRIDO : NELSON LUIZ ROCHA KAHL
ADVOGADOS : RITA DE CÁSSIA STAROPOLI DE ARAÚJO - SP102738
NILSON ARTUR BASAGLIA E OUTRO(S) - SP099915

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cinge-se a controvérsia em determinar se o atraso das recorrentes na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes, bem como de entrega em conformação distinta àquela adquirida gera danos morais e materiais (lucros cessantes) aos recorridos.

Aplicação do Código de Processo Civil de 1973 – Enunciado Administrativo n. 2/STJ.

I – Dos danos morais

1. No que se refere ao dano moral, o TJ/SP concluiu que:

Com efeito, o atraso injustificado na conclusão da obra e a entrega de unidade em conformação e tamanho diferentes da pactuada, fato inclusive confessado pelas rés (fls. 122/123), não pode ser equiparado a mero aborrecimento.

Ao contrário, o inadimplemento contratual, no caso concreto, implicou em abalo emocional e insegurança para os adquirentes, que ficaram privados por um ano da fruição de seu imóvel e ainda receberam o bem em padrão diferente ao adquirido, sem vista para o mar e sem uma suíte (fls. 72/73 e 124/125). A aquisição de um imóvel é fato de relevo na vida das pessoas, demanda grandes investimentos e representa na maioria das vezes, como no caso em tela, o alcance do sonho da casa própria. O atraso na entrega do imóvel causa grande frustração, angústia e sensação de impotência para o adquirente, não podendo ser equiparado a transtorno do dia a dia.

(...)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Destarte, considerando-se as circunstâncias do caso concreto, notadamente a condição econômica das partes, o tempo de atraso na entrega do imóvel para os autores, o apartamento entregue em conformação distinta àquela adquirida, bem como os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, com fundamento no artigo 944 *caput* do Código Civil arbitra-se a indenização por dano moral a ser paga pelas rés em R\$ 15.000,00, atualizada monetariamente a partir desta data (Súmula nº 362 do STJ), incidindo juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês a partir da data da citação (e-STJ fls. 442/443).

2. Por oportuno, convém tecer algumas considerações a respeito do dano moral, para que se possa analisar se, na hipótese, ele restou configurado, o que ensejaria, consequentemente, a condenação das recorrentes à sua compensação.

3. De fato, para haver a compensação dos danos morais, devem estar preenchidos os três pressupostos da 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. Diga-se, não é qualquer situação geradora de incômodo que é capaz de afetar o âmago da personalidade do ser humano.

4. Pode-se acrescentar 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 mostra viável aceitar que qualquer estímulo que afete negativamente a vida ordinária configure dano moral.

5. Nesse contexto, 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

morais indenizáveis.

6. Por oportuno, convém lembrar que esta Corte possui entendimento pacífico no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, dano moral a ser compensado.

7. Salienta-se, inclusive, que a Segunda Seção deste STJ, em análise de recurso repetitivo, consagrou o entendimento acerca da inocorrência de abalo moral indenizável pelo atraso de alguns meses na conclusão da obra, em razão das circunstâncias do caso concreto (REsp 1.551.968/SP, 2ª Seção, DJe 06/09/2016).

8. No entanto, muito embora o entendimento de que o simples descumprimento contratual não provoca danos morais indenizáveis, tem-se que, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, o STJ tem entendido que as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial (AgInt no AREsp 301.897, 4ª Turma, DJe 22/09/2016; AgRg no AREsp 809.935/RS, 3ª Turma, DJe 11/03/2016; e REsp 1.551.968, 2ª Seção, DJe 06/09/2016).

9. A título exemplificativo, na hipótese de atraso considerável, por culpa da incorporadora, é possível cogitar-se da ocorrência de abalo moral, tendo em vista a relevância do direito à moradia (AgRg no AREsp 684.176/RJ, 4ª Turma, DJe 30/06/2015).

10. Vale analisar, portanto, a situação específica versada nos presentes autos.

11. Na presente hipótese, verifica-se que não se trata apenas de atraso na entrega do imóvel, mas sim de entrega em conformação distinta àquela adquirida, pois a unidade imobiliária entregue pelas recorrentes apresentou padrão diferente do adquirido - sem vista para o mar e sem uma suíte.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

12. Deve-se, portanto, analisar a eventual ocorrência de danos morais sob dois enfoques, quais sejam, a mora na entrega da unidade imobiliária e a entrega em conformação distinta àquela adquirida.

13. Quanto ao atraso na entrega da unidade imobiliária, pode-se extrair da sentença que, no contrato firmado entre as partes, havia cláusula prevendo a data de entrega do imóvel, fixada inicialmente em 30/10/2010. O contrato estabeleceu, contudo, prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

14. O início da mora das recorrentes deu-se, portanto, somente após o decurso do prazo de carência de 180 (cento e oitenta dias), isto é, a partir de abril/2011, como consignado em sentença.

15. O “habite-se” foi expedido em 26/04/2012 (e-STJ fl. 214), mas as chaves do imóvel foram entregues para os autores somente em 21/11/2012 (e-STJ fl. 249).

16. Tem-se, assim, que as recorrentes incorreram em mora por período aproximado a 1 ano e 6 meses, lapso temporal não considerável a ponto de se reputar afetado o âmago da personalidade dos recorridos.

17. Contudo, quanto à entrega da unidade imobiliária distinta da contratada - já que as chaves entregues referiam-se à unidade sem vista para o mar e sem uma suíte - impossível não se reconhecer a existência de abalo moral compensável.

18. Isso porque a entrega do imóvel em conformação distinta da contratada ultrapassa o *simples* descumprimento contratual, fazendo prevalecer os sentimentos de injustiça e de impotência diante da situação, assim como os de angústia e sofrimento.

19. Ressalte-se que, ainda que não se considerasse devido dano moral em razão da opção de planta entregue (3 dormitórios e 1 suíte) - desde a que situação pudesse ser contornada com uma reforma na unidade imobiliária por



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

conta da construtora -, a ausência de vista para o mar, tal como alegadamente contratado e reconhecido pelo TJ/SP, é vício insanável, com o qual os moradores têm de lidar diariamente, perdurando-se o sentimento de desapontamento enquanto residirem no imóvel.

20. A frustração com a empreitada mostra-se inegável, de modo que o recebimento do imóvel em padrão diferente do contratado não pode ser caracterizado como mero dissabor, evidenciando prejuízo de ordem moral aos recorridos.

21. Assim, reputa-se razoável o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), arbitrado a título de compensação pelos danos morais na espécie (e-STJ 443).

II – Dos danos materiais (lucros cessantes)

22. Quanto aos danos materiais, o TJ/SP considerou devida a indenização por lucros cessantes, independentemente da destinação do uso do imóvel pelos autores, sob o entendimento de que *“descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação”* (e-STJ fl. 439)

23. O atraso injustificado da entrega do imóvel é incontroverso nos autos.

24. Ora, com a inexecução do contrato pelas recorrentes, é mais do que óbvio terem os recorridos sofrido lucros cessantes a título de alugueres que poderia ter o imóvel rendido acaso tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontrariam se a prestação das recorrentes tivesse sido tempestivamente cumprida.

25. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Portanto, consideram-se provados os lucros cessantes na sua existência (*an debeatur*).

26. Partindo dessa premissa, o STJ possui entendimento no sentido de que a ausência de entrega do imóvel na data acordada em contrato gera a presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes. Nesse sentido: AgRg no AREsp 689.877/RJ, 4ª Turma, DJe 10/03/2016; AgRg no AREsp 229.165/RJ, 3ª Turma, DJe 27/10/2015; AgRg no Ag 1.319.473/RJ, 3ª Turma, DJe 02/12/2013.

27. Deve ser mantida, portanto, a indenização por danos materiais fixada pelo TJ/SP.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial interposto por CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A e SV JACOB EMERICH EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, e NEGO-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art. 255, §4º, II do RISTJ.

Mantidas as custas e honorários advocatícios conforme estabelecido pelo acórdão recorrido (e-STJ fl. 443).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0250092-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.634.751 / SP

Número Origem: 10011993120148260590

PAUTA: 14/02/2017

JULGADO: 14/02/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
RECORRENTE	: SV JACOB EMERICH EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADO	: ALEXANDRE FIDALGO E OUTRO(S) - SP172650
RECORRIDO	: INGRID PATRÍCIA BRITO UEHARA
RECORRIDO	: NELSON LUIZ ROCHA KAHL
ADVOGADOS	: RITA DE CÁSSIA STAROPOLI DE ARAÚJO - SP102738
	: NILSON ARTUR BASAGLIA E OUTRO(S) - SP099915

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 do recurso especial e 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.