



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Aglnt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.679.556 - SE (2017/0151947-5)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A
AGRAVANTE : SPE CONDOMINIO VILAS DO BOSQUE LTDA
ADVOGADOS : ANDRÉ BARACHISIO LISBOA - BA003608
ARTUR RIBEIRO BARACHISIO LISBÔA - SE000554
ORLANDO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SE001008
AGRAVADO : IVANIZE FERREIRA SANTOS
ADVOGADO : HANSLEY RODRIGUES DOS SANTOS - SE003483

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO DE 3 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ.

1. Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário - como no caso dos autos, 3 (três anos) - pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação. Precedente: Aglnt no AREsp 1.049.708/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 26/5/2017. Súmula 83 do STJ.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 10 de abril de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.679.556 - SE (2017/0151947-5)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A e SPE CONDOMÍNIO VILAS DO BOSQUE LTDA., contra decisão de fls. 559-563 (e-STJ), que negou provimento ao recurso das agravantes.

Alegam que a Corte de origem se baseou apenas no enunciado 12 da Súmula do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, que afirma que o atraso na entrega das chaves do imóvel configura o dano moral.

Impugnação às fls. 576-584 (e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.679.556 - SE (2017/0151947-5)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O recurso não prospera.

A decisão singular, que não merece reforma, assim consigna (e-STJ, fls. 559-563):

Trata-se de recurso especial interposto por NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A e SPE CONDOMÍNIO VILAS DO BOSQUE LTDA., com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado (e-STJ, fls. 351-353):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - PRAZO PREVISTO PARA ENTREGA ORIGINALMENTE ERA 29/02/2013 JÁ INCLUÍDA O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180(CENTO E OITENTA) DIAS – EXTRAPOLAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA – CONTRATO DE FINANCIAMENTO FIRMADO COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - RESSARCIMENTO DOS VALORES COBRADOS A TÍTULO DE JUROS DE OBRA - COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL – RESPONSABILIDADE DECORRENTE DA VIOLAÇÃO DA OBRIGAÇÃO DE ENTREGAR A OBRA NA DATA APRAZADA – DEVER DE INDENIZAR – JULGAMENTO ANTECIPADO – CERCEAMENTO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA – PLEITO DE REALIZAÇÃO DE PROVA PERICIAL APENAS AO FINAL DA PEÇA SEM APRESENTAÇÃO DE FUNDAMENTO (PEDIDO PADRONIZADO) - PROVA DESNECESSÁRIA - MAGISTRADO É DESTINATÁRIO FINAL DAS PROVAS – LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO - DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PRÉVIA – DESNECESSIDADE DE REITERAÇÃO DE FUNDAMENTOS LEGAIS – LEGITIMIDADE PASSIVA – CONFIGURAÇÃO – CONSTRUTORA E SOCIEDADE COM PROPÓSITO ESPECÍFICO(SPE) INTEGRANTES DO MESMO GRUPO ECONÔMICO – PRECEDENTES DESTA CORTE -



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

INADIMPLEMENTO CONTRATUAL CONFIGURADO - CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADOS – SITUAÇÕES QUE REPRESENTAM RISCO DA ATIVIDADE – DANO MORAL CARACTERIZADO - QUANTUM INDENIZATÓRIO – REDUÇÃO DA INDENIZAÇÃO DE R\$ 10.000,00(DEZ MIL REAIS) PARA R\$ 5.000,00(CINCO MIL REAIS) – CONFORMAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE E AOS PRECEDENTES DESTA CORTE – JUROS DE MORA – TERMO INICIAL - RESPONSABILIDADE CONTRATUAL - DATA DA CITAÇÃO – RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE JUROS DE OBRA – RECURSO DAS REQUERIDAS CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

- A parte Requerente firmou com a Requerida compromisso de compra e venda de imóvel, com previsão de entrega do imóvel em 29/02/2013, já incluído o período de tolerância de 180(cento e oitenta) dias. Diante da extrapolação do prazo previsto para a entrega do imóvel, o adquirente ajuizou ação, pleiteando, dentre outros pedidos, indenização por dano moral e ressarcimento dos valores pagos a título de juros de obra durante o período de atraso da obra.

- As Requeridas alegam que o feito deve ser remetido para a Justiça Federal porque a demanda envolve discussão acerca do contrato de financiamento firmado entre o Requerente e a Caixa Econômica Federal.

- Os juros de obra são cobrados pela Instituição Financeira durante o período de construção até a expedição do “habite-se”. Assim quanto maior a demora na entrega no imóvel, mais juros serão cobrados.

- No caso concreto, o contrato de financiamento é tratado apenas indiretamente, sendo o atraso na entrega do imóvel a causa de pedir. Logo, o dever de ressarcir os valores excedentes pagos a título de juros de obras decorre do descumprimento da obrigação da Requerida de entregar o imóvel na data aprazada, e não do contrato de financiamento em si, devendo ocorrer o ressarcimento, uma vez que elas deram causa ao atraso.

- No que se refere à legitimidade passiva, não há dúvida que a Construtora e a SPE(Sociedade de Propósito Específico) integram o mesmo grupo econômico, razão pela qual ambas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

têm legitimidade para responder solidariamente pelos prejuízos causados ao adquirente.

- Não se verifica a alegada nulidade da sentença em razão do julgamento antecipado da lide quando o Magistrado entende que estão presentes os elementos que formem sua convicção. Além disso, as Requeridas requerem a produção de prova técnica somente ao final de sua peça contestatória, não constando ao longo de toda a peça defensiva um único fundamento nesse sentido, tratando-se, em verdade, de pedido padronizado realizado ao final de peça, dissociado de qualquer fundamento constante do seu bojo.

- Logo, não sendo o caso de produção de outras provas, desnecessário que o Magistrado anunciasse o julgamento antecipado da lide, pois o acervo probatório já autorizava a sua realização, estando a decisão fundamentada no art. 330 do CPC/73, sendo também desnecessária a reiteração dos fundamentos legais.

- No que se refere ao atraso na entrega do imóvel, as Requeridas alegam, em síntese, que o aquecimento do mercado de construções, provocou, dentre outras consequências, falta de insumos e mão de obra. Além disso, afirmam que o grande volume de chuvas no período justificaria o mencionado atraso. Ocorre que as causas apontadas para tentar eximir a responsabilidade pelo atraso na entrega da obra são inerentes ao risco da atividade desenvolvida pelas Requeridas, caracterizando fortuito interno, o que não exclui suas responsabilidades.

- No que se refere ao dano moral, verifica-se que o imóvel foi entregue mais de três anos após a data prevista. Nesse contexto, a extrapolação exacerbada do prazo de entrega previsto contratualmente, suplanta o mero aborrecimento. A demora acarretou ao promitente comprador desmedidas aflições e angústias, a frustrar todas as suas expectativas depositadas quando da aquisição do bem, configurando a ocorrência de dano moral.

- A indenização por dano moral deve ser arbitrada em consonância com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, de modo a reparar o dano causado à vítima sem provocar o seu enriquecimento indevido, além de possuir efeito pedagógico-punitivo no causador do dano.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse toar, é devida a redução do valor da indenização para R\$ 5.000,00(cinco mil reais), visto que mais condizente com os parâmetros citados, e em consonância com o patamar arbitrado pelo Tribunal de Justiça do Sergipe para casos análogos.

- No que se refere aos juros de mora sobre o quantum indenizatório arbitrado, a jurisprudência do STJ adota o entendimento que, nos casos de responsabilidade contratual, o termo inicial de sua incidência deve ser a data da citação.

Os embargos de declaração não foram acolhidos (e-STJ, fls. 529-541).

Nas razões do especial, apontam as recorrentes, além de dissídio jurisprudencial, violação dos artigos 186 e 927 do Código Civil de 2002.

Argumentam as recorrentes, em síntese, que não cabe indenização por danos morais pelo mero atraso na conclusão das obras.

Contrarrazões às fls. 459-468 (e-STJ).

O recurso foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 476-490 (e-STJ).

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Sem razão as recorrentes.

A Corte local consignou que o dano moral ocorreu, nos seguintes termos (e-STJ, fl. 359):

Restou incontroverso nos autos que houve atraso na entrega do imóvel, acima do período de tolerância pactuado, a caracterizar descumprimento contratual, visto que a data prevista para a entrega originalmente prevista era 29/02/2013, mas ela ocorreu efetivamente três anos após essa data. Nesse ponto, é que reside o ato ilícito praticado pelas Apelantes.

Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário - como no caso dos autos, 3 (três anos) - pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação. Nesse sentido, confira-se, dentre muitos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. JULGAMENTO ULTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ATRASO INJUSTIFICADO POR 12 MESES. IMÓVEL DESTINADO À MORADIA DOS COMPRADORES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. A jurisprudência desta Corte "tem entendido que, muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas da controvérsia podem configurar a lesão extrapatrimonial" (1.642.314/SE, Relatora a Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 22/3/2017).

4. A fundamentação do dano moral encontra-se justificada, tendo a Corte estadual destacado que o atraso da entrega do bem imóvel destinado à moradia, após 12 (doze) meses da data prevista, acarretou dano moral. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual, demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.049.708/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 26/5/2017)

Incide o óbice da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça, aplicável ao recurso interposto por ambas as alíneas.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Com efeito, a fundamentação do dano moral encontra-se justificada, tendo a Corte estadual destacado que o atraso da entrega do bem imóvel destinado à moradia, após 3 (três) anos da data prevista, acarretou dano moral. Incide, portanto, o óbice da Súmula 83 do STJ.

Ademais, a revisão dos fundamentos do acórdão estadual, demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra na Súmula 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0151947-5 **AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.679.556 / SE

Números Origem: 00240318920158250001 201510800996 201600725455 201621750

PAUTA: 10/04/2018

JULGADO: 10/04/2018

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A
RECORRENTE : SPE CONDOMINIO VILAS DO BOSQUE LTDA
ADVOGADOS : ANDRÉ BARACHISIO LISBOA - BA003608
 ARTUR RIBEIRO BARACHISIO LISBÔA - SE000554
 ORLANDO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SE001008
RECORRIDO : IVANIZE FERREIRA SANTOS
ADVOGADO : HANSLEY RODRIGUES DOS SANTOS - SE003483

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A
AGRAVANTE : SPE CONDOMINIO VILAS DO BOSQUE LTDA
ADVOGADOS : ANDRÉ BARACHISIO LISBOA - BA003608
 ARTUR RIBEIRO BARACHISIO LISBÔA - SE000554
 ORLANDO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SE001008
AGRAVADO : IVANIZE FERREIRA SANTOS
ADVOGADO : HANSLEY RODRIGUES DOS SANTOS - SE003483

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.