



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.126.144 - MA (2017/0154762-3)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : VALDELICE PEREIRA RODRIGUES
ADVOGADO : ARTHUR VITÓRIO BRINGEL GUIMARÃES - MA010183
AGRAVADO : DOLCE VITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO CÉSAR DE ARAÚJO FREITAS - MA004695
RUY EDUARDO VILLAS BOAS SANTOS - MA004735
WALLACE ALVES OLIVEIRA - MA008553
THIAGO RIBEIRO GUIMARÃES - MA009441

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. PRECEDENTES.

1. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que, embora o atraso na entrega do imóvel possa gerar dano moral compensável, estes devem estar demonstrados e configurados, não podendo ser fundamentado somente no mero inadimplemento contratual.

2. Agravo desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 13 de março de 2018. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.126.144 - MA (2017/0154762-3)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : VALDELICE PEREIRA RODRIGUES
ADVOGADO : ARTHUR VITÓRIO BRINGEL GUIMARÃES - MA010183
AGRAVADO : DOLCE VITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO CÉSAR DE ARAÚJO FREITAS - MA004695
RUY EDUARDO VILLAS BOAS SANTOS - MA004735
WALLACE ALVES OLIVEIRA - MA008553
THIAGO RIBEIRO GUIMARÃES - MA009441

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por VALDELICE PEREIRA RODRIGUES em face de decisão monocrática cuja ementa restou consignada nos seguintes termos:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. PRECEDENTES. AGRADO CONHECIDO PARA, DESDE LOGO, DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL." (e-STJ fl. 529).

Em suas razões de agravo, a agravante diz que, embora a construtora agravada "tenha informado que o terreno onde o imóvel seria construído era de sua propriedade, os consumidores foram surpreendidos em momento posterior à celebração do contrato de compra e venda com diversos entraves em decorrência da irregularidade do terreno, o que consequentemente, acarretou na irregularidade na obra", destacando que "a agravante enfrentou diversos problemas, tais como, a impossibilidade de realizar o financiamento do imóvel por problemas alheios à suas vontades, o atraso na entrega do imóvel, a cobrança de valores além do contratado, e cobrança de multa indevida." (e-STJ fl. 537).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Na sequência, aponta a intempestividade do recurso especial protocolado pela agravada haja vista o transcurso do prazo de 15 dias contados da primeira publicação do acórdão, porquanto os embargos de declaração opostos por ambas as partes foram julgados conjuntamente em sessão do dia 26 de Janeiro de 2016, porém, "em que pese a existência de um único acórdão, este fora publicado duas vezes no Diário de Justiça Eletrônico (doc. anexo), sendo a primeira publicação no dia 04 de Fevereiro de 2016, e a segunda no dia 25 de Fevereiro de 2016 quando já encerrado do prazo para interposição do recurso especial" (e-STJ fl. 539/540).

Noutro giro, afirma que o recurso especial da ora agravada encontra óbice na Súmula 07/STJ.

Diz, ainda, que não houve violação aos artigos 188, I, e 422 do Código Civil, afirmando que "o dano não decorreu exclusivamente do inadimplemento contratual, mas da má-fé da Recorrida, que, apesar de sua mora contratual, rescindiu o contrato unilateralmente, e promoveu a venda do imóvel a terceiro, inviabilizando a disponibilização do imóvel, e causando grave transtorno emocional à Consumidora." (e-STJ fl. 544).

Impugnação às e-STJ fls. 553/579.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.126.144 - MA (2017/0154762-3)

VOTO

**EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes colegas, a nova irresignação recursal não merece acolhida.

Constato, do confronto entre as razões do agravo interno e a fundamentação do julgado recorrido, que a parte agravante não traz fundamentos capazes de infirmar as conclusões tiradas no *decisum* objurgado.

Dessa forma, correto o entendimento da decisão agravada.

Preliminarmente, passo à análise da alegada intempestividade do recurso especial protocolado pela agravada, ao sustento de que os embargos de declaração opostos por ambas as partes foram julgados conjuntamente em sessão do dia 26 de Janeiro de 2016, porém, "em que pese a existência de um único acórdão, este fora publicado duas vezes no Diário de Justiça Eletrônico (doc. anexo), sendo a primeira publicação no dia 04 de Fevereiro de 2016, e a segunda no dia 25 de Fevereiro de 2016 quando já encerrado o prazo para interposição do recurso especial".

No ponto, não merece guarida a alegação da agravante.

Com efeito, à e-STJ fl. 430, constam duas certidões, uma indicando a publicação do acórdão n.º 176655/16 e a outra indicando a publicação do acórdão n.º 177896/16.

Este último julgado, de n.º 177896/16, trata-se do acórdão de julgamento dos embargos de declaração, conforme se extrai da e-STJ fl. 425.

Não foi possível aferir a qual aresto se refere o julgado de n.º 176655/16 e não se sabe porque razão esta certidão constou nos presentes autos.

O que se pode extrair é que somente uma certidão indicou a publicação do acórdão n.º 177896/16 (acórdão de julgamento dos embargos de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

declaração), a qual consta que o aresto foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 24/02/16 e publicado em 25/02/16.

Isso posto, tenho que o prazo recursal iniciou-se no primeiro dia útil seguinte, findando-se em 11/03/2016 (sexta-feira), tendo sido protocolado tempestivamente na referida data, portanto, no prazo legal assentado no art. 508 do CPC/73.

Assim, não merece guarida a tese de intempestividade do recurso especial da parte aqui agravada.

Por derradeiro, analiso a tese da agravante de que não houve contrariedade aos arts. 422 e 188, I, do Código Civil.

Diz, essencialmente, que "o dano não decorreu exclusivamente do inadimplemento contratual, mas da má-fé da Recorrida, que, apesar de sua mora contratual, rescindiu o contrato unilateralmente, e promoveu a venda do imóvel a terceiro, inviabilizando a disponibilização do imóvel, e causando grave transtorno emocional à Consumidora."

No presente caso, a Corte local entendeu que a compensação por danos morais é é devida em virtude do atraso injustificado na entrega do imóvel e condenou a empresa agravada ao pagamento do montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) . *In verbis*:

"b) Dano moral:

O valor arbitrado na sentença foi de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

A Dolce Vita Empreendimentos Imobiliários requer sua improcedência, ou alternativamente, sua minoração. Já Valdelice Pereira Rodrigues requer que o valor seja • majorado para R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Resta incontroverso nos autos a ocorrência de atraso na entrega da obra relativa ao Condomínio Park Vinhais Condomínio Clube, uma vez que a data prevista no contrato celebrado entre as partes era outubro de 2010, com cláusula que permitia a prorrogação de tal prazo por mais 180 (cento e oitenta) dias, que se exauriu em abril de 2011.

Assim, tenho que o atraso injustificado resta incontroverso nos autos, já que a construtora não logrou êxito em comprovar a existência de caso fortuito ou de força maior, uma vez que a escassez de mão de obra



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

qualificada está inserida no risco da própria atividade empresarial e o período chuvoso é fato previsível nesta região.

[...]

Desta feita, considerando as peculiaridades do caso, considerando a venda do imóvel objeto do litígio, inviabilizando o cumprimento da obrigação de fazer consistente na entrega do imóvel, bem como o atraso injustificado na entrega da obra, tenho que o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) arbitrados por ocasião da sentença, devidamente corrigidos, se mostra razoável à espécie, já que a condenação não deve servir como forma de enriquecimento sem causa." (e-STJ fls. 380/382)

Cabe destacar que, "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." **(REsp 1634751/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/02/2017, DJe 16/02/2017).**

No entanto, na hipótese concreta em deslinde, a Corte local atribuiu a necessidade de reparação a título de danos morais apenas ao inadimplemento contratual, não assentando, de forma inequívoca, eventual abalo moral sofrido pelos ora recorridos ou qualquer particularidade do caso concreto capaz de justificar a configuração do dever de indenizar.

De fato, o aresto reclamado esclareceu que a compensação pelos danos imateriais são devidos em razão do atraso injustificado, "já que a construtora não logrou êxito em comprovar a existência de caso fortuito ou de força maior, uma vez que a escassez de mão de obra qualificada está inserida no risco da própria atividade empresarial e o período chuvoso é fato previsível nesta região."

Assim, tenho que não foi demonstrada circunstância a reputar afetado o âmago da personalidade da recorrida.

Com efeito, o órgão julgador presumiu a configuração do danos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

extrapatrimoniais compensáveis em favor do adquirente de imóvel na planta, atribuindo, destarte, ao mero inadimplemento contratual o dever de compensação por danos morais. Não houve qualquer peculiaridade estabelecida pelo Tribunal de origem no caso concreto que justificasse tal condenação.

Destaco que a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que, embora o atraso na entrega do imóvel possa gerar dano moral compensável, estes devem estar demonstrados e configurados, não podendo ser fundamentado somente no mero inadimplemento contratual. Confira-se:

*PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA 284/STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL AFASTADO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. ARBITRAMENTO DOS LUCROS CESSANTES. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL.
[...]*

5. 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.

6. Na hipótese dos autos, contudo, em razão de não ter sido invocado nenhum fato extraordinário que tenha ofendido o âmago da personalidade dos segundos recorrentes, não há que se falar em abalo moral indenizável.

[...]

(REsp 1661139/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2017, DJe 16/05/2017)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. PARCIAL PROCEDÊNCIA. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. INEXISTÊNCIA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. AUSÊNCIA DE EXCLUDENTE. LUCROS CESSANTES



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DEVIDOS. CUMULAÇÃO COM MULTA. POSSIBILIDADE. EQUIPARAÇÃO DE MULTAS. VALOR EXAGERADO PARA O COMPRADOR. DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO. RECENTE ENTENDIMENTO DESTA CORTE. AGRAVO REGIMENTAL PARCIALMENTE PROVIDO.

[...]

5. 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.

6. No caso concreto, a fundamentação do dano moral está justificada somente da frustração da expectativa da autora, que se privou do uso do imóvel pelo tempo em que perdurou o 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.

7. Agravo regimental parcialmente provido a fim de excluir a condenação por dano moral.

(AgRg no AREsp 847.358/MG, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/05/2017, DJe 01/06/2017).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - ATRASO NA ENTREGA NO IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES.

1. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais. Precedentes.

[...]

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 906.599/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 16/03/2017, DJe 22/03/2017).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ATRASO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES.

1. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais.

2. Na hipótese dos autos, a construtora recorrida foi condenada ao pagamento de danos materiais e morais, sendo estes últimos fundamentados apenas na demora na entrega do imóvel, os quais não são, portanto, devidos.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 570.086/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 27/10/2015).

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL COMPROVADO. INADIMPLEMENTO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.

1.- Dissídio jurisprudencial comprovado.

2.- "O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível." (REsp 876.527/RJ).

3.- Agravo improvido.

(AgRg no AREsp 287.870/SE, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/05/2013, DJe 05/06/2013).

Destarte, muito embora a jurisprudência deste STJ venha reconhecendo a possibilidade de configuração de danos morais em hipóteses de atraso injustificado na entrega de imóvel, tais danos não foram comprovados e demonstrados na espécie.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0154762-3

AgInt no
AREsp 1.126.144 /
MA

Números Origem: 0033492017 00501253320118100001 0115732014 116152016 33492017
501253320118100001

PAUTA: 13/03/2018

JULGADO: 13/03/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

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

AGRAVANTE : DOLCE VITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO CÉSAR DE ARAÚJO FREITAS - MA004695
RUY EDUARDO VILLAS BOAS SANTOS - MA004735
WALLACE ALVES OLIVEIRA - MA008553
THIAGO RIBEIRO GUIMARÃES - MA009441
AGRAVADO : VALDELICE PEREIRA RODRIGUES
ADVOGADO : ARTHUR VITÓRIO BRINGEL GUIMARÃES - MA010183

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VALDELICE PEREIRA RODRIGUES
ADVOGADO : ARTHUR VITÓRIO BRINGEL GUIMARÃES - MA010183
AGRAVADO : DOLCE VITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO CÉSAR DE ARAÚJO FREITAS - MA004695
RUY EDUARDO VILLAS BOAS SANTOS - MA004735
WALLACE ALVES OLIVEIRA - MA008553
THIAGO RIBEIRO GUIMARÃES - MA009441

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, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.