



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.634.847 - SP (2016/0086245-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE FIDALGO - SP172650**
 LILIAN LONGO PESSINA - SP246313
 OSMAR DE OLIVEIRA SAMPAIO JUNIOR - SP204651
 CLARISSA RUBINO CABIANCA E OUTRO(S) - SP315227
RECORRIDO : **ALESSANDRO ERICSSON SILVA**
ADVOGADOS : **MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859**
 GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI E OUTRO(S) - SP135144
 RICARDO FERREIRA E OUTRO(S) - SP277527

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CURTO PERÍODO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL AFASTADO.

1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
2. Cinge-se a controvérsia em determinar se o atraso da recorrente na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes, gera dano moral ao recorrido, hábil a ser compensado.
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 - até mesmo porque este vendeu o imóvel após cinco meses do atraso na entrega do imóvel - não há que se falar em abalo moral indenizável.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido.

ACÓRDÃO

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 em parte do recurso especial e, nesta parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília (DF), 22 de novembro de 2016(Data do Julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Presidente

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.634.847 - SP (2016/0086245-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A
ADVOGADOS : ALEXANDRE FIDALGO - SP172650
LILIAN LONGO PESSINA - SP246313
OSMAR DE OLIVEIRA SAMPAIO JUNIOR - SP204651
CLARISSA RUBINO CABIANCA E OUTRO(S) - SP315227
RECORRIDO : ALESSANDRO ERICSSON SILVA
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI E OUTRO(S) - SP135144
RICARDO FERREIRA E OUTRO(S) - SP277527

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 17/01/2014.

Atribuído ao Gabinete em: 25/08/2016.

Ação: de reparação de danos materiais e compensação de danos morais, ajuizada por ALESSANDRO ERICSSON SILVA, em desfavor da recorrente, em virtude de atraso na entrega de imóvel, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes (e-STJ fls. 1-55).

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para condenar a recorrente: *i*) ao pagamento, a título de lucros cessantes, de valor relativo a 0,8% (zero vírgula oito por cento) sobre o valor atualizado do imóvel adquirido, por mês de atraso; *ii*) ao pagamento de R\$ 6.780,00 (seis mil, setecentos e oitenta reais) a título de danos morais; e *iii*) à restituição das quantias referentes à taxa SATI e à comissão de corretagem (e-STJ fls. 348-360).

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pela recorrente, para excluir da condenação o ressarcimento dos valores pagos a título



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de taxa SATI e comissão de corretagem, nos termos da seguinte ementa:

COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – CULPA DA APELANTE – CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO – FINALIDADE DE DAR MARGEM À CONSTRUTORA PARA SOLUCIONAR CONTRATEMPOS EXTERNOS.

LUCROS CESSANTES – PREJUÍZOS DECORRENTES DA IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM – INDENIZAÇÃO ARBITRADA EM 0,8% DO VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL, POR MÊS DE ATRASO.

COMISSÃO DE CORRETAGEM CONTRATADA DENTRO DO PREÇO – TAXA SATI – SERVIÇO LIVREMENTE CONTRATATO – RESTITUIÇÃO INDEVIDA.

DANO MORAL – SITUAÇÃO QUE GERA INCERTEZAS E ANGÚSTIAS – PRÁTICA USUAL DE MERCADO – CARÁTER PEDAGÓGICO E PUNITIVO QUE DEVE SER LEVADO EM CONSIDERAÇÃO – INDENIZAÇÃO PRUDENTEMENTE ARBITRADA EM R\$ 6.780,00 – SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE – DADO PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO (e-STJ fl. 437).

Recurso especial: alega violação dos arts. 186, 393, 402, 403 e 944 do CC/02; e 6º do CDC. Sustenta que as chuvas anormais e a escassez de mão-de-obra não eram previsíveis e são fenômenos que se amoldam à definição de caso fortuito ou força maior, hábeis a justificar o atraso na entrega do imóvel. Aduz, ainda, que tais fenômenos são fatos notórios e prescindem de provas. Quanto à condenação ao pagamento de lucros cessantes, assevera que não se pode admitir danos hipotéticos e que, se considerados devidos, deve-se computar o valor pago pelo imóvel (e não o valor de mercado) e descontar percentual relativo ao seu desgaste. Por fim, afirma que o inadimplemento contratual não gera dano moral (e-STJ fls. 447-470).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso especial interposto por CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A (e-STJ fl. 498), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls. 501-511), que foi provido e reautuado como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 577).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.634.847 - SP (2016/0086245-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A
ADVOGADOS : ALEXANDRE FIDALGO - SP172650
LILIAN LONGO PESSINA - SP246313
OSMAR DE OLIVEIRA SAMPAIO JUNIOR - SP204651
CLARISSA RUBINO CABIANCA E OUTRO(S) - SP315227
RECORRIDO : ALESSANDRO ERICSSON SILVA
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI E OUTRO(S) - SP135144
RICARDO FERREIRA E OUTRO(S) - SP277527

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

VOTO

Cinge-se a controvérsia em determinar se o atraso da recorrente na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes, gera dano moral ao recorrido, hábil a ser compensado.

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

I – Da ausência de prequestionamento

1. Quanto à alegada violação do art. 393 do CC/02, a recorrente fulcra sua tese de defesa no argumento de que a imprevisibilidade não é condição fundamental para a caracterização de caso fortuito ou evento de força maior. Este argumento, entretanto, não foi analisado pelo Tribunal de origem, motivo pelo qual não se pode tê-lo por prequestionado.

2. Já no que tange a alegada violação dos arts. 402 e 403 do CC/02, a recorrente embasa sua fundamentação nos argumentos de que não se pode admitir a indenização dos lucros cessantes, pois tratam-se de danos meramente hipotéticos e, se forem considerados devidos, deve-se computar o valor pago



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pelo imóvel (e não o valor de mercado), descontado o percentual relativo ao seu desgaste. Quanto ao ponto, verifica-se, também, estar carente o requisito do prequestionamento, porquanto o TJ/SP não analisou a questão sob o enfoque trazido pela recorrente.

3. Conclui-se, portanto, que o acórdão recorrido não decidiu acerca dos argumentos invocados pela recorrente em seu recurso especial quanto aos arts. 393, 402 e 403 do CC/02, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, neste caso, a Súmula 282/STF.

II – Do dano moral

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

A indenização por dano moral visa atender duas finalidades: compensar por um mal causado e coibir o agente a não repetir sua conduta.

A situação criada pelo inadimplemento gera instabilidade e incertezas no comprador, que se vê sem perspectiva de mudança para o imóvel adquirido, tendo de se submeter a condições nem sempre agradáveis.

Por outro lado, tem se tornado prática no mercado imobiliário o atraso nas obras, muito embora as construtoras, como a apelante, não se abstenham de dar início a novos empreendimentos, o que, naturalmente, tende a fazer com que a mão-de-obra torne-se ainda mais escassa. Além disso, o atraso mostra-se comercialmente interessante, na medida em que boa parte do valor dos imóveis é recebido antes da entrega do bem e serve para o financiamento das despesas da construtora.

Assim, considerado os dois critérios, razoável o arbitramento da indenização por danos morais em R\$ 6.780,00. Valor este que cumpre a um só tempo, a função punitiva do dano moral, sem gerar, por outro lado, enriquecimento ilícito do favorecido (e-STJ fls. 443/444).

5. No entanto, convém tecer algumas considerações a respeito do dano moral, para que se possa analisar se, na hipótese, ele restou configurado, o que ensejaria, conseqüentemente, a condenação da recorrente à sua compensação.

6. De fato, para haver a compensação dos danos morais, devem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

7. 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.

8. 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 morais indenizáveis.

9. 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.

10. Salienta-se, inclusive, que a Segunda Seção deste STJ, em análise de recurso repetitivo, consagrou o entendimento acerca da inoccorrência 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).

11. No entanto, muito embora o entendimento de que o simples



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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).

12. 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).

13. Vale analisar, portanto, a situação específica versada nos presentes autos, a fim de que se possa concluir se o atraso na entrega do imóvel foi considerável a ponto de incutir no adquirente dano moral, hábil a ser compensado.

14. Pode-se extrair da sentença que foi ajustado no contrato celebrado entre as partes que a obra seria concluída até o dia 31/01/2011. O contrato estabeleceu, contudo, prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) para a conclusão da obra.

15. O início da mora da recorrente deu-se, portanto, somente após o decurso do prazo de carência de 180 (cento e oitenta dias), isto é, a partir de 01/08/2011.

16. É fato incontroverso nos autos que o imóvel foi vendido pelo recorrido no mês de janeiro/2012, e que até aquele mês a obra não estava concluída, nem em fase de acabamento.

17. Dessarte, pode-se dizer que, para o recorrido, a recorrente atrasou a entrega da obra por período pouco superior a 5 (cinco) meses.

18. Assim, em razão de lapso temporal não considerável a ponto de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

se considerar afetado o âmago da personalidade do recorrido - até mesmo porque este vendeu o imóvel em janeiro/2012 - não há que se falar em abalo moral indenizável.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial interposto por CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A e, nessa parte, DOU-LHE PROVIMENTO, para afastar a sua condenação a título de danos morais pelo atraso na entrega do imóvel.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0086245-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.634.847 / SP

Números Origem: 01210437520128260100 1210437520128260100

PAUTA: 22/11/2016

JULGADO: 22/11/2016

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

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

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A
ADVOGADOS	: ALEXANDRE FIDALGO - SP172650 LILIAN LONGO PESSINA - SP246313 OSMAR DE OLIVEIRA SAMPAIO JUNIOR - SP204651 CLARISSA RUBINO CABIANCA E OUTRO(S) - SP315227
RECORRIDO	: ALESSANDRO ERICSSON SILVA
ADVOGADOS	: MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859 GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI E OUTRO(S) - SP135144 RICARDO FERREIRA E OUTRO(S) - SP277527

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 Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nesta parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.