

**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).

*Superior Tribunal de Justiça*

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE  
Presidente

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



**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 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 CONTRATADO – 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

# *Superior Tribunal de Justiça*

IMOBILIARIO S.A (e-STJ fl. 498), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls. 501-511), que foi provido e reatuado como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 577).

É o relatório.



**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 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 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, 4<sup>a</sup> 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, 2<sup>a</sup> Seção, DJe 06/09/2016).

11. 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, 4<sup>a</sup> 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 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

# *Superior Tribunal de Justiça*

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.



**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.