

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.641.037 - SP (2016/0253093-5)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : INTERLAKES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : ALEXANDRE FIDALGO E OUTRO(S) - SP172650  
CLARISSA RUBINO CABIANCA - SP315227  
**RECORRENTE** : MARCELO PEDRO  
**RECORRENTE** : LILIANE SIMOES CARNEIRO PEDRO  
**ADVOGADOS** : MARCELO CIPRESSO BORGES E OUTRO(S) - SP301154  
VANESSA BAGGIO LOPES DE SOUZA - SP211887  
**RECORRIDO** : OS MESMOS

**EMENTA**

CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.

1. Ação de revisão contratual cumulada com indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 03.07.2012. Agravo em Recurso especial concluso ao gabinete em 21.09.2016. Julgamento: CPC/73.

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorridos.

3. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelos recorrentes e dos dispositivos legais indicados como violados, impede o conhecimento do recurso especial.

4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.

5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

6. O não cumprimento do contrato pelo promitente-vendedor, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de pagar ou que poderia o imóvel ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontrariam se a unidade imobiliária tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes.

7. 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.

8. A compensação por dano moral por atraso em entrega de unidade imobiliária só será possível em excepcionais circunstâncias que sejam comprovadas de plano nos autos, o que não restou configurado.

9. Recurso especial de INTERLAKES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. parcialmente conhecido, e nessa parte, provido.

10. Recurso especial adesivo de MARCELO PEDRO e LILIANE SIMÕES CARNEIRO PEDRO não conhecido.

### **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 do recurso especial interposto por Interlakes Empreendimento Imobiliário Ltda e dar-lhe parcial provimento e não conhecer do recuso especial adesivo interposto por Marcelo Pedro e Liliane Simões Carneiro Pedro, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Aguardam os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.

Brasília (DF), 13 de dezembro de 2016(Data do Julgamento)

**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
Relatora

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.641.037 - SP (2016/0253093-5)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : INTERLAKES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : ALEXANDRE FIDALGO E OUTRO(S) - SP172650  
CLARISSA RUBINO CABIANCA - SP315227  
**RECORRIDO** : MARCELO PEDRO  
**RECORRIDO** : LILIANE SIMOES CARNEIRO PEDRO  
**ADVOGADOS** : MARCELO CIPRESSO BORGES E OUTRO(S) - SP301154  
VANESSA BAGGIO LOPES DE SOUZA - SP211887

## **RELATÓRIO**

**Ministra NANCY ANDRIGHI (Relatora):**

Cuidam-se de recurso especial interposto por INTERLAKES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., e recurso especial adesivo interposto por MARCELO PEDRO e LILIANE SIMÕES CARNEIRO PEDRO, com fundamento, respectivamente, nas alíneas “a” e “c” e na alínea “a” do permissivo constitucional.

**Ação:** de revisão contratual cumulada com indenização por danos materiais (lucros cessantes e aluguéis) e compensação por danos morais, ajuizada pelos recorridos em face de INTERLAKES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., devido ao atraso na entrega de unidade imobiliária.

**Sentença:** julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar INTERLAKES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. i) ao pagamento de aluguel mensal de 0,5% do valor de mercado do imóvel na época da liquidação, por mês de atraso na entrega da obra, a partir de 30/06/2011; ii) à restituição dos valores decorrentes da diferença entre a aplicação do INCC e do IGPM, de 30/06/2011 até a entrega do imóvel; iii) à restituição do valor dos juros remuneratórios cobrados anteriormente à entrega das chaves do imóvel, a serem calculados em liquidação de sentença; iv) ao pagamento de indenização de dano moral no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada parte, MARCELO

PEDRO e LILIANE SIMÕES CARNEIRO PEDRO, com correção monetária a partir da sentença e juros de mora desde a citação. (e-STJ fl. 388).

**Acórdão:** negou provimento à apelação interposta por INTERLAKES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

**Recurso especial de INTERLAKES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.:** alega violação dos arts. 186, 393, *caput* e parágrafo único, 402, 403, 421, 927, 944, *caput* e parágrafo único, do CC; 333, I do CPC/73, além de dissídio jurisprudencial. Aduz que o recebimento de indenização por lucros cessantes não deve ser presumido e os recorridos adquiriram o imóvel para moradia. Sustenta que “as chuvas fora do normal como a escassez de mão de obra no segmento da construção civil são fenômenos que se amoldam com perfeição à definição de caso fortuito externo” para afastar sua responsabilidade (e-STJ fls. 520/521). Afirma que a cobrança dos juros remuneratórios e da correção monetária foram estabelecidas contratualmente, e sua alteração violaria o ato jurídico perfeito e o direito adquirido das partes à conclusão do contrato. Insurge-se contra a condenação em compensar danos morais pelo atraso na entrega da unidade imobiliária.

**Recurso especial adesivo de MARCELO PEDRO e LILIANE SIMÕES CARNEIRO PEDRO:** alegam violação dos arts. 14, 30, 31, parágrafo único, 39, I e XII, 42, parágrafo único, 47, 48, 51, inciso IV do CDC. Sustentam desconhecimento e abusividade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para o atraso na entrega do imóvel adquirido na planta. Aduzem que o contrato deve ser interpretado sempre de maneira mais benéfica ao consumidor e que cláusulas restritivas de seu direito devem estar expressas e claras. Afirmam, outrossim, que o contrato afronta o CDC na medida em que estipula multa penal moratória somente ao comprador e não ao vendedor. Alegam que a construtora condicionou o negócio ao pagamento das taxas de SATI (Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária) e de corretagem, realizando indevidamente a prática da

# *Superior Tribunal de Justiça*

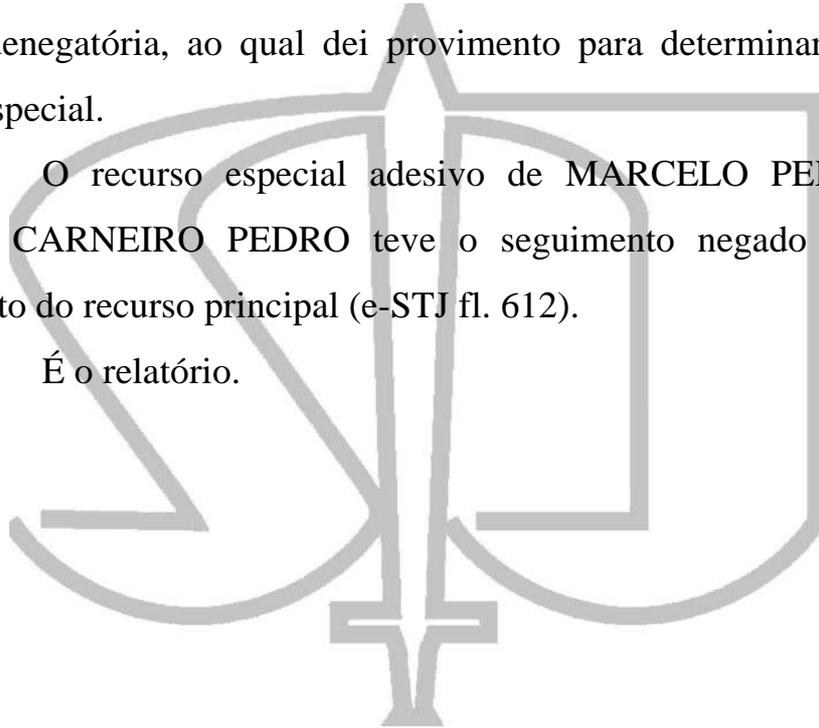
venda casada. Pela cobrança indevida, requerem sua devolução em dobro. Por fim, insurgem-se contra a distribuição da sucumbência e honorários advocatícios.

Contrarrazões apresentadas pelos recorridos e recorrente, respectivamente, às fls. e-STJ 543/555 e 586/608.

**Prévio juízo de admissibilidade:** o recurso especial de INTERLAKES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. foi inadmitido na origem pelo TJ/SP (e-STJ fls. 610/611), tendo sido interposto agravo contra a decisão denegatória, ao qual dei provimento para determinar o julgamento do recurso especial.

O recurso especial adesivo de MARCELO PEDRO e LILIANE SIMÕES CARNEIRO PEDRO teve o seguimento negado pela negativa de seguimento do recurso principal (e-STJ fl. 612).

É o relatório.



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.641.037 - SP (2016/0253093-5)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : INTERLAKES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : ALEXANDRE FIDALGO E OUTRO(S) - SP172650  
CLARISSA RUBINO CABIANCA - SP315227  
**RECORRIDO** : MARCELO PEDRO  
**RECORRIDO** : LILIANE SIMOES CARNEIRO PEDRO  
**ADVOGADOS** : MARCELO CIPRESSO BORGES E OUTRO(S) - SP301154  
VANESSA BAGGIO LOPES DE SOUZA - SP211887

**VOTO**

**Ministra NANCY ANDRIGHI (Relatora):**

Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrente em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais (lucros cessantes) e morais aos recorridos.

**- Do Recurso Especial de INTERLAKES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

*I – Da ausência de prequestionamento (violação do art. 421 do CC)*

1. Os argumentos invocados pela recorrente em seu recurso especial quanto à eventual alteração das bases econômicas da compra e venda violar o ato jurídico perfeito e o direito adquirido das partes à conclusão do contrato (e-STJ fl. 522), não foram objeto de expresse prequestionamento pelo Tribunal de origem, o que importa na incidência do óbice da Súmula 282/STF.

2. Ademais, no que concerne ao prequestionamento, importa considerar que o entendimento adotado por esta Corte no que tange ao prequestionamento foi a restritiva, de modo que, faz-se necessário o prequestionamento explícito para que esteja aberta a via do Recurso Especial.

3. Deve-se porém entender o exato significado da expressão “prequestionamento explícito” como referente a hipóteses em que tenha havido

pronunciamento efetivo sobre a questão federal emergente da lei federal que se pretende tenha sido violada.

4. A falta de prequestionamento é condição suficiente para obstar o processamento do Recurso Especial e exigência indispensável para o seu cabimento. Insatisfeito, este não supera o âmbito de sua admissibilidade, atraindo a incidência das Súmulas 282 do STF ou 211 do STJ.

## ***II – Do reexame de fatos e provas***

5. O acórdão recorrido afastou “a imprevisibilidade e a irresistibilidade que caracterizam o caso fortuito e a força maior” (e-STJ fl. 498) na hipótese, por concluir que a ocorrência de chuvas intensas, acidentes geológicos, escassez de mão-de-obra, bem como a obtenção de licenças e autorizações da Administração Pública, são riscos inerentes à atividade empresarial habitualmente desenvolvida pela recorrente.

6. Afastar referida conclusão que responsabiliza a recorrente pelo atraso na entrega da unidade imobiliária, demandaria revolvimento do conteúdo fático-probatório dos autos, o que é obstaculizado em sede de recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

## ***III - Dos danos materiais na modalidade lucros cessantes***

7. O não cumprimento do contrato pelo promitente-vendedor, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de pagar ou que poderia o imóvel ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontrariam se a unidade imobiliária tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73).

8. Assim, o Tribunal de Justiça de São Paulo, ao decidir que

“verificada a mora na entrega do imóvel, é devida a indenização por danos materiais, porquanto presumidos os prejuízos do promitente comprador” (e-STJ fl. 499), alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Nesse sentido: AgRg no AREsp 748501/RJ, 3ª Turma, DJe de 23/10/2015; e, AgRg no AREsp 525614/MG, 4ª Turma, DJe de 25/08/2014.

#### ***IV - Do dano moral***

9. Quanto ao dano moral, 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.

10. De fato, para haver a reparação por danos morais, devem estar preenchidos os três pressupostos de 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.

11. Pode-se acrescentar, ainda, 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 pode aceitar que qualquer estímulo que afete negativamente a vida ordinária configure dano moral.

12. Ao tratar de danos em geral, a doutrina concebe a distinção de três categorias distintas, a saber: “*a) são patrimoniais os prejuízos de ordem econômica causados por violações a bens materiais ou imateriais de seu acervo;*

b) peçoais, os danos relativos ao próprio ente em si, ou sem suas manifestações sociais, como, por exemplo, as lesões ao corpo, ou a parte do corpo (componentes físicos), ou ao psiquismo (componentes intrínsecos da personalidade), como a liberdade, a imagem, a intimidade; c) morais, o relativos a atributos valorativos, ou virtudes, da pessoa como ente sociais, ou seja, integrada à sociedade, vale dizer, dos elementos que a individualizam como ser, de que se destacam a honra, a reputação e as manifestações do intelecto”. (BITTAR, Op.cit., p. 35)

13. Tem-se, assim, que os danos morais dizem respeito a lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade.

14. Nesse contexto, deve-se identificar no caso concreto uma verdadeira agressão ou atentado à dignidade da pessoa humana, capaz de ensejar sofrimentos e humilhações intensos, descompondo o equilíbrio psicológico do indivíduo por um período de tempo desarrazoado. Em outras palavras, o inadimplemento contratual não configura, necessariamente, dano moral, pois incapaz de agredir diretamente a dignidade humana.

15. Ademais, partindo do princípio da autonomia das vontades e considerando que o contrato firmado entre recorrente e recorridos tem natureza jurídica de negócio bilateral, seu descumprimento, por qualquer das partes, dá ensejo à utilização de mecanismos legais voltados para o ressarcimento de prejuízos ou mesmo rescisão contratual com perdas e danos.

16. O inadimplemento contratual se resolve, em regra, pela obrigação de indenizar os danos patrimoniais daí decorrentes, e, excepcionalmente, pela compensação por danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado.

17. Destaco, outrossim, que cabe aos consumidores observarem as informações constantes no contrato sobre mora, perdas e danos, juros, cláusula penal ou arras para a parte contratada. As consequências pelo não cumprimento do acordo devem gerar acréscimos econômicos consideráveis na relação obrigacional, a ponto de inibir o inadimplemento das obrigações contratuais.

18. Na hipótese, o Tribunal de Justiça de São Paulo considerou que “as seguidas promessas de adequada entrega” “ensejaram verdadeiros abalos anímicos” aos recorridos (e-STJ fl. 504). Contudo, aqui não cabe perquirir sobre o lapso temporal “do estado de espera” (e-STJ fl. 504) dos recorridos, já que a resolução do contrato por descumprimento na entrega da unidade imobiliária, com as sanções patrimoniais devidas e devolução do valor pago, é autorizada pelo nosso ordenamento jurídico.

19. Assim, a compensação por dano moral por atraso em entrega de unidade imobiliária só será possível em excepcionais circunstâncias que sejam comprovadas de plano nos autos, o que não restou configurado.

20. Logo, o acórdão recorrido merece reforma para afastar a condenação por dano moral, pela ausência de elementos caracterizadores desse instituto na hipótese.

**- Do Recurso Especial Adesivo de MARCELO PEDRO e LILIANE SIMÕES CARNEIRO PEDRO**

21. Considerando o entendimento do STJ no sentido de que “se o recurso especial adesivo não é admitido pelo Tribunal de origem em função da inadmissão do recurso especial principal (art. 500, III, do CPC), e se apenas a parte que interpôs o recurso principal recorre contra essa decisão, o provimento do agravo, com a determinação de subida dos autos para julgamento do recurso principal, implica a necessidade de apreciação também do recurso especial adesivo” (REsp 1245527, 3ª Turma, DJe de 24/02/2012), passo à análise do

recurso especial adesivo.

***I – Da ausência de prequestionamento (violação dos arts. 14, 30, 31, parágrafo único, 39, I e XII, 42, parágrafo único, 47, 48, 51, inciso IV do CDC)***

22. Argumentam os recorrentes que *i)* desconheciam a existência da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega da unidade imobiliária; *ii)* o contrato deve ser interpretado sempre de maneira mais benéfica ao consumidor e que cláusulas restritivas de seu direito devem estar expressas e claras; *iii)* a estipulação contratual de multa penal moratória para o comprador e não para o vendedor afronta o CDC; e, *iii)* a construtora realizou venda casada irregular ao condicionar o negócio ao pagamento das taxas de SATI e de corretagem.

23. Sustentam a violação dos arts. 14, 30, 31, parágrafo único, 39, I e XII, 42, parágrafo único, 47, 48, 51, inciso IV do CDC pelo acórdão recorrido.

24. O recurso especial, no entanto, não merece ser conhecido quanto a estas questões, haja vista que nem o acórdão nem a sentença reconheceram a hipossuficiência dos recorrentes com fundamento nas normas do microsistema jurídico de proteção e defesa do consumidor.

25. Ademais, os argumentos invocados no recurso especial quanto aos aludidos artigos do CDC, não foram objeto de apreciação pelo Tribunal de origem, carecendo o recurso especial, quanto aos pontos, do indispensável prequestionamento, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, neste caso, a Súmula 282 do STF.

***II – Distribuição da sucumbência e honorários advocatícios***

26. Insurgem-se os recorrentes contra a determinação do Tribunal de origem que cada parte arcaria com “metade das custas processuais e honorários de

seu advogado” (e-STJ fl. 388).

27. Contudo, constata-se, da leitura das razões do recurso especial, que quanto à sucumbência e honorários advocatícios, os recorrentes não alegam violação a qualquer dispositivo infraconstitucional, o que importa na inviabilidade do recurso especial ante a incidência da Súmula 284/STF.

28. Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial de INTERLAKES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e, nessa parte, DOU-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art. 255, §4º, I e III do RISTJ, somente para afastar a condenação de compensação por dano moral; e NÃO CONHEÇO do recurso especial adesivo de MARCELO PEDRO e LILIANE SIMÕES CARNEIRO PEDRO, com fundamento no art. 255, §4º, I, do RISTJ.

29. Mantida a distribuição das custas processuais e honorários advocatícios conforme determinado na sentença (e-STJ fl. 388).

30. Por fim, determino a retificação da autuação para que MARCELO PEDRO e LILIANE SIMÕES CARNEIRO PEDRO constem como recorrentes.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2016/0253093-5      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.641.037 / SP**

Números Origem: 01638657920128260100 1638657920128260100 5830020121638658

PAUTA: 13/12/2016

JULGADO: 13/12/2016

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : INTERLAKES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADOS : ALEXANDRE FIDALGO E OUTRO(S) - SP172650  
                  CLARISSA RUBINO CABIANCA - SP315227  
RECORRIDO : MARCELO PEDRO  
RECORRIDO : LILIANE SIMOES CARNEIRO PEDRO  
ADVOGADOS : MARCELO CIPRESSO BORGES E OUTRO(S) - SP301154  
                  VANESSA BAGGIO LOPES DE SOUZA - SP211887

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 interposto por Interlakes Empreendimento Imobiliário Ltda e deu-lhe parcial provimento e não conheceu do recuso especial adesivo interposto por Marcelo Pedro e Liliane Simões Carneiro Pedro, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Aguardam os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro.