RECURSO ESPECIAL Nº 1.791.569 - SP (2019/0007473-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE	:	LAZIO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
RECORRIDO	:	ZULEIDE JESUINA ALVES
ADVOGADO	:	ALESSANDRA PROCIDIO DA SILVA - SP220841

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CORREÇÃO MONETÁRIA. SUBSTITUIÇÃO DO INCC PELO IGPM NO PERÍODO DE ATRASO. PRECEDENTES. JUROS DE OBRA. ÓBICE DA SÚMULA 283/STF. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PRECEDENTE ESPECÍFICO.
RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO, COM MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por LAZIO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO - Compra e venda de imóvel - Atraso na entregada obra - Parcial procedência - Insurgência da ré - Cabimento em parte.
MULTA CONTRATUAL - Expressa previsão em desfavor da requerida - Sanção devida - Base de cálculo, contudo, que deve considerar o valor total do imóvel, não apenas aquilo que foi pago pelos autores.
JUROS REMUNERATÓRIOS - Cláusula que estabelece sua incidência - Cabimento - Ausência de abusividade - Possibilidade de cobrança até a data limite da entrega da unidade, considerado o prazo de tolerância, exceto durante o período da mora - Valores pagos a maior que devem ser devolvidos, na forma simples.
CORREÇÃO MONETÁRIA - Transposto o prazo de tolerância de 180 dias, não cabe mais a correção dos valores devidos pelos adquirentes com base no INCC - índice de correção monetária que deve ser, após o termo inicial da mora, o IPCA.

> *estipulado contratualmente.*
> *DANO MORAL - Inocorrência - Atraso de onze meses que constitui mero aborrecimento - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*
> (fl. 698)

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 769).

Em suas razões, alega a parte recorrente violação dos arts. 104, 402, 421, 422 e 482 do Código Civil, sob os argumentos de: (a) descabimento da substituição do INCC pelo IGPM; (b) descabimento da exclusão do juros; e (c) falta de comprovação de lucros cessantes.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 777/785.

É o relatório.

Passo a decidir.

O recurso especial não merece ser provido.

O entendimento do Tribunal de origem pela substituição do INCC (índice setorial) pelo IGPM (índice geral) no período da mora da construtora está em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior, conforme se verifica nos seguintes julgados:

> *CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04.*
> *1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014.*
> *2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor.*
> *3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.*
> *4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo suportado pela outra*

parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e o enriquecimento sem causa de uma das partes.
5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora.
6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento.
7. Recurso especial provido.
(REsp 1.454.139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.
1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Dessa forma, à míngua de qualquer omissão, contradição ou obscuridade no aresto

> *recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973.*
> *2. Concluindo o órgão julgador, após ampla análise do conjunto fático-probatório dos autos, que o atraso na entrega do imóvel, diante das peculiaridades do caso concreto, ultrapassou o mero dissabor, acarretando danos morais, não se revela possível modificar esse entendimento na via do recurso especial, tendo em vista o óbice da Súmula 7 do STJ. Precedentes.*
> *3. Os entendimentos do acórdão recorrido quanto à necessidade de indenização por lucros cessantes na hipótese em questão; a possibilidade de cumulação de indenização por lucros cessantes com a multa de cláusula penal; e a inaplicabilidade do INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra, estão em conformidade com a jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ.*
> *4. Agravo interno desprovido.*
> **(AgInt nos EDcl no AREsp 881.499/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 04/10/2016)**

No que tange à incidência de juros compensatórios ("juros de obra") no período de atraso da construtora, a parte ora recorrente absteve-se de atacar o fundamento de que a incidência desse encargo no período de atraso nas obras beneficiaria a construtora por sua própria inadimplência (fl. 702), fundamento que evoca a teoria dos atos próprios, sendo por si só suficiente para manter a conclusão do acórdão recorrido.

Incide, portanto, o óbice da Súmula 283/STF, quanto a esse ponto.

Por fim, no que tange aos lucros cessantes, esta Corte Superior firmou precedente no sentido de que se trata de dano presumido no caso de atraso da entrega de imóvel.

Confira-se a ementa do seguinte precedente específico sobre o tema:

> *EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.*
> *1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor,*

> *sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.*
> *2. A citação é o marco inicial para a incidência dos juros de mora, no caso de responsabilidade contratual. Precedentes.*
> *3. Embargos de divergência acolhidos.*
> **(EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018)**

Destarte, o recurso especial não merece ser provido.

Ante o exposto, com base no art. 932, inciso IV, do CPC/2015 c/c a Súmula 568/STJ, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

Com base no art. 85, § 11, do CPC, majoro em R$ 500,00 (quinhentos reais) os honorários sucumbenciais devidos à parte recorrida.

Advirta-se para o disposto nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Intimem-se.

Brasília (DF), 10 de abril de 2019.

MINISTRO **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
Relator