RECURSO ESPECIAL Nº 1.792.742 - SP (2019/0014657-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE	:	MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
RECORRENTE	:	TECNISA S.A
ADVOGADO	:	LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO E OUTRO(S) - SP075081
RECORRIDO	:	SUZANA PAULA DE OLIVEIRA
RECORRIDO	:	MAURICIO KNOTH ROLA
ADVOGADO	:	CARLA KNOTH ROLA TEIXEIRA E OUTRO(S) - SP268773

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LONGO PRAZO. AQUISIÇÃO PARA FIM DE MORADIA. OCORRÊNCIA DE DANO MORAL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PRECEDENTE ESPECÍFICO. TERMO 'AD QUEM'. DATA DA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES AO ADQUIRENTE. JULGADOS DESTA CORTE SUPERIOR. TAXA CONDOMINIAL. COBRANÇA ANTERIOR À ENTREGA DAS CHAVES. DESCABIMENTO. TRIBUTOS. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

1. Controvérsia acerca das consequências do atraso de um ano e seis meses na entrega de um imóvel adquirido para fim de moradia sob o regime da incorporação imobiliária.

2. Ocorrência de dano moral em virtude do longo período de atraso (um ano e seis meses) na entrega de imóvel adquirido para fim de moradia do próprio adquirente. Julgados desta Corte Superior.

3. Presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até à data da disponibilização das chaves. Precedente específico e julgados desta Corte Superior.

4. Descabimento da cobrança, pela construtora, de taxa condominial referente ao período anterior à disponibilização das chaves ao adquirente. Julgados desta Corte Superior.

5. Alegação genérica acerca da responsabilidade pelo pagamento de tributos no período anterior à disponibilização das chaves, fazendo-se incidir o óbice da Súmula 284/STF.

6. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO, COM MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS.

DECISÃO

Vistos etc.

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

> *Compromisso de compra e venda. Comissão de corretagem e taxa SATI. Ação de indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Apelo das rés. Preliminar de ilegitimidade passiva. Inocorrência. Todos os fornecedores de produtos e serviços devem responder solidariamente perante o consumidor, nos termos do artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor. Ademais, existe legitimidade passiva da incorporadora/construtora em relação ao pleito de devolução de valores pagos a título de taxa de corretagem. Tese firmada pelo C. STJ, em sede de recurso repetitivo representativo de controvérsia (REsp 1551951/SP). Prescrição. Pretensão de devolução de valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI. Prazo trienal, nos termos do artigo 206, § 3º, IV, do CC/02. Tese firmada pelo C. STJ, em sede de recurso repetitivo representativo de controvérsia (REsp 1551956/SP). Prescrição trienal reconhecida. Prazo prescricional já transcorrido. Obrigação de restituir afastada. Lucros cessantes. Cabimento, independentemente da finalidade da aquisição do imóvel. Súmula nº 163 deste E. TJSP. Termo final para cálculo dos lucros cessantes que deve coincidir com a data da efetiva entrega das chaves, e não com a da expedição do habite-se. Súmula 160 deste E. TJSP. Sentença que estabeleceu o valor contratual do imóvel, que foi o mesmo sugerido pelas rés em contestação. Inovação das rés em sede recursal. Pretensão de alteração da base de cálculo não conhecida. Acolhimento do pleito de redução do percentual fixado pela r. sentença, de 0,8% para 0,5%, mantido o valor contratual do imóvel como base de cálculo. Dano moral. Caracterização. Atraso superior a um ano na entrega do imóvel. Precedentes deste E. TJSP. Indenização devida. Quantum indenizatório fixado em R$ 10.000,00, de acordo com os critérios de proporcionalidade e razoabilidade, evitando-se o enriquecimento sem causa, bem assim com critérios educativos e sancionatórios, desestimulando novas práticas lesivas. Pretendida redução desacolhida. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência recíproca. Repartição das despesas e compensação de honorários advocatícios, nos termos do art. 21 do CPC/1973. Apelação não conhecida em*

> *parte e, na parte conhecida, parcialmente provida.*
> (fls. 280 s.)

Em suas razões, alega a parte recorrente violação dos arts. 402, 476 e 944 do Código Civil, bem como arts. 373, inciso I, e 492 do Código de Processo Civil de 2015, sob os argumentos de: (a) inocorrência de danos morais; (b) descabimento de lucros cessantes; (c) cessação dos lucros cessantes na data do "habite-se"; (d) possibilidade de cobrança de despesas condominiais e tributos antes da entrega das chaves. Aduz dissídio pretoriano.

Contrarrazões não apresentadas.

É o relatório.

Passo a decidir.

O recurso especial não merece ser provido.

A controvérsia diz respeito às consequências do atraso de um ano e seis meses na entrega de um imóvel adquirido para fim de moradia sob o regime da incorporação imobiliária.

No que tange à insurgência contra a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, jurisprudência esta Corte Superior orienta-se no sentido de que as hipóteses de longo atraso na entrega do imóvel, quando adquirido para fim de moradia, ultrapassam o mero dissabor do inadimplemento, gerando no adquirente abalo moral que merece ser indenizado.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes julgados:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. LUCROS CESSANTES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS, E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão em relação a não ocorrência de caso fortuito ou força maior e a configuração do inadimplemento contratual decorreu da*

análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte. 2. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.
3. No presente caso, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais, decorrentes do longo atraso na entrega da unidade imobiliária.
Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.
4. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o quantum arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ. Ademais, incidente a Súmula 83/STJ.
5. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp 1121461/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL AFIRMADO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 2. VALOR DA INDENIZAÇÃO. EXORBITÂNCIA NÃO VERIFICADA. REDUÇÃO DO QUANTUM. SÚMULA 7/STJ. 3. RECURSO IMPROVIDO.
1. Consoante asseverado na decisão agravada, as instâncias ordinárias concluíram, após minucioso exame dos elementos de convicção juntados aos autos, não apenas inexistir justificativa plausível para o atraso na obra, como também que as peculiaridades da causa atestavam o dano moral sofrido pela agravada, notadamente diante do longo tempo de atraso e da ausência de indicação de prazo, pelas agravantes, para a entrega do imóvel. Sendo assim, infirmar a compreensão alcançada encontra óbice no enunciado n. 7 da Súmula desta

> *Casa.*
> *2. É cediço o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que "a revisão de indenização por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo" (AgRg no AREsp 453.912/MS, Relator o Ministro João Otávio de Noronha, DJe de 25/8/2014), sob pena de incidência do enunciado n. 7 da Súmula desta Corte, desproporcionalidade esta que não se constata na hipótese, visto que foi fixada a indenização de R$ 10.000,00 (dez mil reais) com base nas peculiaridades da espécie.*
> *3. Agravo regimental a que se nega provimento.*
> **(AgRg no AREsp 780.379/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/11/2015, DJe 19/11/2015)**

Relativamente 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)**

Quanto ao termo *ad quem* da obrigação de reparar os lucros cessantes, relembre-se o enunciado normativo do art. 402 do Código Civil, abaixo transcrito:

> **Art. 402**. *Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.*

(sem grifos no original)

Depreende-se desse enunciado normativo que que a privação da fruição do imóvel é a causa dos lucros cessantes de modo que, enquanto o imóvel permanecer indisponível para o exercício desse poder de fruição pelo adquirente, é devida a indenização por lucros cessantes.

Relembre-se, a propósito, o conceito doutrinário de lucros cessantes:

> *Como é de sabença correntia, do comportamento humano pode advir um ato ilícito com possibilidade de produzir não só aqueles efeitos diretos e imediatos (destruição de bens, redução dos ganhos) como efeitos futuros no patrimônio da vítima como, por exemplo, impedimento de ganhos, de lucros e outros benefícios e até mesmo do que se convencionou chamar de "perda de uma chance".*
>
> *Lucro cessante, portanto, constitui a expressão usada para distinguir os lucros de que fomos privados, e que deveriam vir ao nosso patrimônio, mas que não vieram em virtude de impedimento, ou seja, de fato ou ato acontecido independentemente de nossa vontade (ou contra a nossa vontade).*
>
> *São, assim, os ganhos que eram certos ou próprios de nosso direito, que foram frustrados por ato alheio ou fato de outrem (cf. De Plácido e Silva. Vocabulário Jurídico. Rio de Janeiro: Forense, 1982, v. 3, p. 119).*
>
> *Define-os João Casillo como o lucro que a pessoa vitimada deixará de ganhar, no futuro, como consequência do ilícito (Dano à Pessoa e sua Indenização. 2. ed. São Paulo: Ed. RT, 1994, p. 71).*
> (**Tratado de responsabilidade civil** [livro eletrônico]: doutrina e jurisprudência. 2ª. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, item 16.00, sem grifos no original)

Não discrepa do entendimento aqui delineado a jurisprudência desta Corte Superior, conforme se verifica nos seguintes julgados:

> *RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SOBRESTAMENTO. TEMA*

971/STJ. INAPLICABILIDADE. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DESCABIMENTO. IMÓVEL ADQUIRIDO COMO INVESTIMENTO. LUCROS CESSANTES. TERMO 'AD QUEM'. DATA DA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES AOS ADQUIRENTES. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REJEIÇÃO.

1. Controvérsia acerca dos danos decorrentes de atraso na entrega de imóvel adquirido sob o regime da incorporação imobiliária para fim de investimento.

2. Rejeição da preliminar de sobrestamento do presente recurso, suscitada com base na afetação do Tema 971/STJ, pois a controvérsia descrita nesse Tema não foi devolvida ao conhecimento desta Corte Superior.

3. Inocorrência de dano moral na hipótese de atraso na entrega de imóvel adquirido para fim de investimento imobiliário, em virtude da inexistência de ofensa a direito da personalidade, limitando-se a lesão ao âmbito do patrimônio da adquirente. 4. Cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel.

5. Análise do conceito doutrinário de lucros cessantes e da jurisprudência desta Corte Superior sobre o tema.

6. Caso concreto em que o Tribunal de origem fixou o termo 'ad quem' dos lucros cessantes na data da "averbação" do "habite-se", data anterior à disponibilização das chaves, devendo-se manter incólume o acórdão recorrido, nesse ponto, para se evitar uma 'reformatio in pejus'.

7. Inviabilidade de se acolher a tese de exceção do contrato não cumprido por ter a mora da construtora antecedido a alegada mora da adquirente. 8. Prejudicialidade das demais questões suscitadas.

9. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(REsp 1796760/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe 05/04/2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Para conhecimento do recurso especial é indispensável o prequestionamento da matéria de direito federal, que ocorre

quando o acórdão recorrido se manifesta inequivocamente acerca da tese, condição que não se verificou na hipótese dos autos. Incidência da vedação prevista nos verbetes sumulares n. 282, 356/STF.
2. A jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que a demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta no dever de reparação por ***lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a vendedora permaneceu em mora****, por presunção de prejuízo do promitente comprador. Precedentes.*
3. Agravo interno a que se nega provimento. **(AgInt no REsp 1746605/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 18/09/2018, DJe 27/09/2018, sem grifos no original)**

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. ART. 476 DO CÓDIGO CIVIL. CULPA EXCLUSIVA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. SENTENÇA. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83/STJ.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Inviável rever a conclusão do tribunal local, que entendeu pela culpa exclusiva da vendedora no tocante ao atraso na entrega do imóvel, em virtude do disposto na Súmula nº 7/STJ.
3. A falta de prequestionamento impede o conhecimento do recurso quanto à matéria inserta no dispositivo apontado no especial. Súmula nº 282/STF.
4. A ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a ***impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora****. Precedentes.*
5. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a tutela antecipada pode ser concedida na própria sentença, desde que devidamente fundamentada. Incidência da Súmula nº 83/STJ.
6. Agravo interno não provido. **(AgInt nos EDcl no AREsp 1057249/AM, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 04/09/2018, sem grifos no original)**

Nessa linha de intelecção, o termo *ad quem* da indenização por lucros cessantes é a data em que as chaves do imóvel foram colocadas à disposição do adquirente, data que necessariamente sucede a concessão do "habite-se", como bem entendeu o Tribunal de origem.

De outra parte, no que tange às taxas condominiais, a jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que a cobrança somente é cabível após a entrega das chaves.

Confira-se:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO REVISIONAL E INDENIZATÓRIA. ILÍCITO CONTRATUAL VERIFICADO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO DESPROVIDO.*
> *1. Para o acolhimento do recurso, seria imprescindível derruir a conclusão contida no decisum atacado (de que houve descumprimento contratual), o que, forçosamente, demandaria a rediscussão de matéria fática e contratual, incidindo, na espécie, as Súmulas 5 e 7 deste Tribunal Superior a impedir o conhecimento do recurso especial.*
> *2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o promitente comprador só passa a ser responsável pelas despesas de condomínio a partir da efetiva posse, o que se dá com a entrega das chaves pela construtora.*
> *3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.*
> *4. Agravo interno desprovido.*
> **(AgInt no REsp 1750113/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/10/2018, DJe 05/11/2018)**
>
> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. SÚMULA 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES CONFIGURADOS. SÚMULA 83 DO STJ. ENTREGA DAS CHAVES. ENCARGOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR A*

PARTIR DA POSSE. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. DANO MORAL. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ.
1. O reconhecimento de caso fortuito ou força maior no atraso da entrega do imóvel demanda o reexame do contexto fático e probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.
2. 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. 3. O promitente comprador somente é responsável pelos encargos condominiais após a sua imissão na posse do imóvel. Precedentes. Súmula 83 do STJ.
4. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado.
Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido na instância ordinária, atendendo às circunstâncias de fato da causa, de forma condizente com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, de modo que a tese defendida no agravo em recurso especial demanda o reexame do contexto fático e probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.
5. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 1034823/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 23/05/2017, DJe 02/06/2017)

Por fim, quanto à cobrança de "tributos", a parte recorrente deduziu alegação genérica, sem especificar a espécie tributária em questão, tampouco a existência de efetivo pagamento do tributo, fazendo-se incidir o óbice da Súmula 284/STF.

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 de sucumbência devidos à parte ora 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