RECURSO ESPECIAL Nº 1.785.813 - SP (2018/0328111-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	GRANADA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS	:	ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO TALIBERTI - SP148842
		RICARDO TEIXEIRA DO NASCIMENTO E OUTRO(S) - SP315662
		HUGO DRUMOND GUIMARÃES - SP385184
RECORRIDO	:	JOSE ROBERTO CASTELLO
RECORRIDO	:	LEILA KUPFERMAN CASTELLO
ADVOGADOS	:	MAURO COLAUTO - SP271434
		ALFREDO DE PAULA LEITE FERRAZ E OUTRO(S) - SP366742

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por GRANADA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e outra, em face de acórdão assim ementado (fl. 427, e-STJ):

> Ementa Compra e venda Atraso na entrega do imóvel Recurso da compromitente vendedora e intermediadora Rés Legitimidade passiva da compromitente vendedora para pretensão de indenização de corretagem (REsp repetitivo nº 1.551.951/SP) Prescrição trienal da pretensão a ressarcimento de comissão de corretagem e taxa SATI (REsp repetitivo 1.551.956/SP) Pedido de substituição do IGPM pelo INCC contido no pedido de afastamento da correção monetária Inexistência de ofensa aos princípios da inércia e da congruência Devida substituição de IGPM por INCC durante o atraso Cobrança de "juros no pé" regular segundo jurisprudência do STJ "Juros no pé" incidentes durante atraso devem ser ressarcidos pela compromitente vendedora Danos materiais devidamente provados Termo final do atraso deve ser coincidir com entrega das chaves (súm. 160 do TJSP) Dano moral configurado Reparação de R$10.000,00 adequada Recurso parcialmente provido.
>
> Ementa Compra e venda Atraso na entrega do imóvel Recurso dos compromitentes compradores Cláusula de tolerância válida (súm. 164 do TJSP) Cláusula penal prevista apenas em proveito da compromitente vendedora não deve ser aproveitada pelos compromitentes compradores (súm. 159 do TJSP) Recurso improvido.

Opostos embargos de declaração, esses não foram conhecidos (fl. 554,

e-STJ).

No recurso especial, as recorrentes alegam violação aos arts. 1º, inciso II, e 21, § 4º, da Lei 4.864/65, sustentando a validade da cobrança de juros remuneratórios desde a assinatura do contrato, isto é, antes da entrega das chaves do imóvel objeto do compromisso de compra e venda.

Afirma não ser cabível a indenização por danos morais fixada em R$ 10.000,00 (dez mil reais), por se tratar de mero inadimplemento contratual na espécie.

O recurso especial foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 637-643, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

O recurso especial não merece prosperar.

Ao examinar a questão dos juros remuneratórios cobrados do promitente comprador antes da entrega das chaves do imóvel, a Corte de origem dispôs o seguinte:

> O STJ entende que o compromitente comprador, apesar de não dispor imediatamente do bem, deve pagar o preço à vista, devendo, portanto, pagar juros sobre o saldo devedor durante as obras ("juros no pé"). Nesse sentido o seguinte precedente, que testemunha pela jurisprudência pacificada nesse sentido:
>
> > "1. A Segunda Seção, no julgamento do EREsp 670.117/PB [em 2012], decidiu que não é abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária (Rel. para acórdão Ministro Antonio Carlos Ferreira, julgado em 13.6.2012)" (AgInt no AREsp 144.732/RJ, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. em 15.09.2016 pela 4ª T.).
>
> Contudo, se a compromitente vendedora se obrigou a entregar o imóvel em certo prazo, todos os juros que incidiram sobre o saldo devedor a partir desse prazo até a entrega efetiva do imóvel

> devem-se unicamente ao atraso da própria compromitente vendedora, restando correto, portanto, o afastamento dos juros ao saldo durante o atraso, por força do art. 389 CC. Nesse sentido, a jurisprudência consolidada deste Tribunal:
>
> > "O descumprimento do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra não cessa a incidência de correção monetária, mas tão somente dos encargos contratuais sobre o saldo devedor" (súmula 163 do TJSP).

Como se vê, a Corte de origem destacou que a jurisprudência desta Corte admite a cobrança dos juros remuneratórios antes da entrega das chaves do imóvel objeto do contrato de compromisso de compra e venda, entretanto, verificou que na espécie, a promitente vendedora se obrigou a entregar o imóvel dentro de prazo certo, não o fazendo por culpa exclusiva sua.

Assim, de fato não se revela razoável do ponto de vista jurídico, *máxime* a boa-fé contratual, que a promitente vendedora, além de ter culpa exclusiva no atraso da entrega do imóvel, ainda se beneficie dos juros **compensatórios** cobrados no período do atraso, posto que a ninguém é dado beneficiar-se de sua própria torpeza.

Quanto aos danos morais, melhor sorte não socorre aos recorrentes, posto que no caso concreto, não houve mero descumprimento contratual decorrente do atraso na entrega do imóvel, já que o Tribunal de origem, registrou maiores desdobramentos que causaram abalo psicológico nos ora recorridos em razão da demora, conforme se verifica (fl. 437, e-STJ):

> No caso sob análise, os Autores disseram e demonstraram documentalmente (fls. 98/9) que venderam sua moradia original a fim de pagar o preço para as Rés, cujo atraso fê-los (Autores) ter de alugar a antiga moradia e ainda depender de favor de terceiros, o que obviamente limitou enormemente a liberdade e tranquilidade dos Autores, que assim merecem reparação no valor fixado na sentença.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida**,** observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Intimem-se.

Brasília (DF), 15 de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora