RECURSO ESPECIAL Nº 1.785.911 - SP (2018/0328349-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE	:	GRANADA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO E OUTRO(S) - SP075081
RECORRIDO	:	MARCIO KELER ILARIO
RECORRIDO	:	CRISTIANE PAULO DE OLIVEIRA ILARIO
ADVOGADO	:	TIAGO JOHNSON CENTENO ANTOLINI E OUTRO(S) - SP254684
INTERES.	:	TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (2015). COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDO. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE SUBSTITUIÇÃO. PRECEDENTES.
RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial, interposto por GRANADA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, fundamentado na alínea "a", inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 427):

> *IMÓVEL - Compromisso de compra e venda - Comissão de corretagem - Admissibilidade, desde que expressamente prevista em contrato - Ausência de prova quanto ao pagamento dessa verba - Devolução indevida - Atraso na obra Danos materiais no importe de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, e não sobre os valores pagos, a partir do final do prazo de tolerância até a efetiva entrega da obra - Correção monetária - Verba que não constitui sanção, mas mera recomposição do valor da moeda - Aplicação da variação do INCC até o final do prazo de tolerância - Após, utilização da variação do IGPM até efetiva entrega - Devolução pela ré da diferença - Juros moratórios que não devem ser impostos contra quem não deu causa ao atraso - Danos morais não caracterizados - Recurso da ré parcialmente provido e dos autores improvido.*

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega violação aos arts. 402, I, do Código Civil e 373 do CPC por entender que *"os recorridos não comprovaram efetivamente os prejuízos alegados a título de lucros cessantes"* (e-STJ, fl. 436), portanto, não seriam cabíveis.

Aduz, ainda, ofensa aos arts. 104, 421, 422 e 482 do Código Civil, porquanto *"não há lei que impeça a estipulações de índice de reajuste (IPCA, INCC, IGP-M) e nem que vincule os índices de reajuste a qualquer fase do contrato, de tal modo que não há impedimento legal para estabelecer o IGP-M como índice de reajuste para todo o contrato, ou o INCC para todo o contrato, ou o IGP-M para a fase pós obra, ou o INCC para a fase pós obra"* (e-STJ, fl. 437). E continua dizendo que *"as recorrentes demonstram a infringência das Leis acima, assim, requerem seja afastar a exclusão dos juros cobrados no saldo devedor, bem como a restituição do valor pago a esse título, pois os juros decorrem da opção de pagamento parcelado e não estão vinculados à conclusão da obra"* (e-STJ, fl. 438).

Com contrarrazões (e-STJ, fls. 450/457), o recurso foi admitido (e-STJ, fls. 458/460).

É o relatório.

Passo a decidir.

A irresignação recursal não pode prosperar.

Primeiramente, registra-se que o recurso em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do Novo Código de Processo Civil, de forma que deve ser aplicado ao caso o entendimento firmado no Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC".

No que concerne a alegação de que não foi comprovado nos autos dano material indenizável, extrai-se do acórdão recorrido que, diante da mora na

entrega do imóvel, foram arbitrados lucros cessantes de forma presumida, *in verbis* (e-STJ, fl. 429):

> *Lucros cessantes não se equiparam ao prejuízo real, mas ao que o titular do bem deixou de ganhar justamente por estar desapossado dele. A previsão contratual criou a justa expectativa de que os adquirentes pudessem usufruir o bem, e se eles não o fazem por razões imponíveis às rés, surge o dever de indenizar, dano que pode ser considerado in re ipsa, independentemente da realização de prova específica.*

É de se observar que o entendimento esposado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que *"descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação"* (EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, DJe 22/05/2018 - g. n.).

Nesse sentido:

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA.*
> *1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmula n. 282/STF).*
> *2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).*
> *3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela ausência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na entrega da obra. Alterar esse entendimento demandaria reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.*
> *4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, o atraso na entrega de imóvel enseja pagamento de lucros cessantes, sendo presumível o prejuízo experimentado pelo promitente*

> *comprador. Precedentes.*
> *5. Agravo interno a que se nega provimento.* ***(AgInt no AREsp 1189236/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 27/03/2018)***
>
> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO À COISA JULGADA NÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DECISÃO FUNDAMENTADA NOS ELEMENTOS DE CONVICÇÃO DOS AUTOS. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO DE LEI. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015 NÃO SUSCITADA. INVIABILIDADE DE PREQUESTIONAMENTO FICTO. INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES DEVIDA. PREJUÍZO PRESUMIDO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS SUPOSTAMENTE VIOLADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *[...]*
> *3. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento de que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel. Somente haverá isenção da obrigação de indenizar do promitente vendedor caso configure uma das hipóteses de excludente de responsabilidade, o que não ocorreu na espécie. [...]*
> *6. Agravo interno desprovido.* ***(AgInt no REsp 1.698.513/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/02/2018, DJe 08/03/2018).***

No mais, ao afastar o INCC como índice da correção monetária no período da mora da construtora, o Tribunal de origem, mais uma vez, decidiu em consonância com o entendimento dominante desta Corte Superior, segundo o qual o referido índice somente pode ser aplicado até a data limite para a entrega da obra.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO*

JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DANOS MATERIAIS E MORAIS COMPROVADOS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCC. INAPLICABILIDADE. SÚMULA Nº 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA.

1. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca da existência de danos materiais e morais indenizáveis demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. ***Nos termos da jurisprudência desta Corte, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra. Incidência da Súmula nº 83/STJ.***

3. É inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional quando não houver similitude fática entre os acórdãos paradigmas e o acórdão recorrido.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1126802/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/09/2018, DJe 27/09/2018 - g. n.)

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 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. REAJUSTE. INCC. JUROS COMPENSATÓRIOS. COBRANÇA A PARTIR DA ASSINATURA DO CONTRATO. POSSIBILIDADE.
1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões deve ser afastada a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil.
2. "A simples interpretação de clausula contratual não enseja recurso especial" (Súmula 5/STJ).

> *3. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" (Súmula 7/STJ).*
> *4. Não se aplica o INCC como índice de correção após à entrega da obra.*
> *5. Em contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, é legítima a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves.*
> *6. Agravo regimental a que se nega provimento."*
> ***(AgRg no REsp 579.160/DF, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 20/9/2012, DJe 25/10/2012.)***

Por fim, considerando que o presente recurso foi interposto na vigência do Novo Código de Processo Civil (Enunciado administrativo n. 7/STJ), impõe-se a majoração dos honorários inicialmente fixados, em atenção ao art. 85, § 11, do Novo Código.

Por conseguinte, considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, arbitro os **honorários** recursais em R$ 500,00 (quinhentos reais), a serem suportados exclusivamente pela parte recorrente.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ), inclusive no que tange à aplicação de multa (art. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015).

Ante o exposto, CONHEÇO do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO e, com base no art. 85, § 11, do CPC, arbitro os honorários recursais em R$ 500,00 (quinhentos reais), a serem suportados exclusivamente pela parte ora recorrente.

Intimem-se.

Brasília (DF), 16 de abril de 2019.

MINISTRO **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
Relator