

RECURSO ESPECIAL Nº 1.804.123 - SP (2019/0076476-6)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**
RECORRENTE : **TECNISA S/A**
ADVOGADO : **LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO E OUTRO(S) -**
SP075081
RECORRIDO : **MUNIR LAKIS KHARFAN**
RECORRIDO : **SHADIA ALI EL ARRA**
ADVOGADO : **ENILSON CAMARGOS CARDOSO E OUTRO(S) - SP170543**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de valores cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel.
2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga. Precedentes.
3. 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. Precedente.
4. Cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Precedentes.
5. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada.
6. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por MADRID

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e TECNISA S/A, com fundamento, exclusivamente, na(s) alínea(s) "a" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 25/09/2018.

Concluso ao gabinete em: 29/04/2019.

Ação: rescisão contratual com pedido de devolução de valores cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais, ajuizada por MUNIR LAKIS KHARFAN e SHADIA ALI EL ARRA, em face das recorrentes, em razão de atraso na entrega de imóvel.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar as recorrentes, de forma solidária, a devolverem a quantia de R\$ 17.491,12 e ao pagamento de R\$ 24.600,00 a título de indenização por danos materiais e R\$ 14.560,00 de compensação por danos morais.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelas recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de valores c.c dano material e moral Preparo do recurso recolhido em valor insuficiente Intimação para complementação do preparo Descumprimento - Pedido de concessão da gratuidade da justiça apresentado posteriormente à interposição do recurso adesivo e intimação para complementar o preparo - Concessão que não possui efeitos retroativos. Aplicação da pena de deserção. Apelo das rés improvido e não conhecido o recurso adesivo dos autores.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA ILEGITIMIDADE “AD CAUSAM” Ação proposta em face da incorporadora, na condição de promitente-vendedora Legitimidade passiva Configuração Observância da tese fixada ao serem julgados os REsp nº 1.551.951/SP e nº 1.551.968/SP Relação jurídica de direito material que permite o acionamento da demandada Preliminar afastada Apelo das rés improvido e não conhecido o recurso adesivo dos autores.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Atraso na entrega do imóvel - Rescisão por iniciativa dos autores - Devolução de parcelas pagas, com retenção de 20%, a título de remuneração pelas despesas administrativas Inteligência do art. 51, IV, § 1º, III, do CDC e da Súmula nº 02 deste Tribunal - Lucros cessantes Cabimento Súmula 162, desta C. Corte Dano moral Ocorrência Atraso superior a dois anos Período de tempo que configura mais que um mero aborrecimento Quantum fixado com razoabilidade observada a capacidade de pagamento das rés e a condição dos autores - Apelo das rés improvido e não conhecido o recurso adesivo dos autores.

Recurso especial: alegam violação dos arts. 104, 373, I, 402, 411, 421, 422 e 944 do CC/02. Sustentam que: i) na hipótese de rescisão contratual, a devolução de qualquer valor eventualmente pago deve ser regido pelas cláusulas específicas do contrato, não sendo possível se admitir a discussão sobre a alíquota da multa contratual (50% dos valores); ii) os recorridos não comprovaram efetivamente os prejuízos alegados a título de lucros cessantes. Por fim, insurgem-se contra a compensação por danos morais.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

Julgamento: aplicação do CPC/2015.

- Do pedido de revisão do valor da compensação por danos morais

Verifica-se que a compensação por danos morais foi fixada na sentença em R\$ 14.560,00 e mantida em 2º grau de jurisdição. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a modificação do valor fixado a título de danos morais somente é permitida quando a quantia estipulada for irrisória ou exagerada, o que não está caracterizado neste processo, porquanto se trata de longo atraso na entrega de imóvel (superior a dois anos).

- Da Súmula 568/STJ

O acórdão recorrido, ao entender que o percentual de retenção de 20% do preço pago pelo imóvel é suficiente, alinhou-se ao entendimento do STJ no sentido de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga (AgInt no AREsp 1.384.313/PE, 4ª Turma, DJe de 29/3/2019; e AgInt no AREsp 710.400/DF, 3ª Turma, DJe de 1/3/2017).

Quanto aos lucros cessantes, o TJ/SP aplicou corretamente a jurisprudência do STJ no sentido de que 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 (EResp 1.341.138/SP, 2ª Seção, DJe de 22/5/2018).

Por fim, no que se refere à compensação por danos morais, o Tribunal de origem, ao decidir que o longo período de atraso na entrega de unidade imobiliária (superior a dois anos) gera dano extrapatrimonial a ser compensado, alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Nesse sentido: AgInt no REsp 1.639.991/RO, 3ª Turma, DJe de 3/5/2019; e AgInt no REsp 1.728.578/SP, 4ª Turma, DJe de 9/8/2018.

Logo, nesses pontos, o recurso especial não merece provimento, com base na Súmula 568/STJ.

Forte nessas razões, com fundamento no art. 932, III e IV, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte recorrida em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em 15% sobre o valor da condenação (e-STJ fl. 307) para 17%.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar na condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília(DF), 10 de junho de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora