RECURSO ESPECIAL nº 1676409 - DF (2017/0133036-0)
RELATOR : MIN. MARCO BUZZI

RECORRENTE	: COOPERATIVA HABITACIONAL ECONÔMICA DOS EMPREGADOS DA EMBRAPA LTDA - COOPERBRAPA
RECORRENTE	: COOP HAB DOS SERVIDORES DA CAMARA DOS DEPUTADOS LTDA
RECORRENTE	: COOP HABITACIONAL DOS SERVIDORES DO SENADO FEDERAL LTDA
ADVOGADO	: LUCIANA FERREIRA GONÇALVES E OUTRO(S) - DF015038
RECORRIDO	: HELTON FRANCA CARNEIRO
RECORRIDO	: PATRICIA LIMONGI PINTO COELHO
ADVOGADOS	: RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263
	: GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S) - DF034065
INTERES.	: MB ENGENHARIA SPE 030 S/A
INTERES.	: BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
ADVOGADO	: FELIPE GAZOLA VIEIRA MARQUES E OUTRO(S) - MG076696

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por **COOPERATIVA HABITACIONAL ECONÔMICA DOS EMPREGADOS DA EMBRAPA LTDA - COOPERBRAPA E OUTROS**, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, assim ementado (fls. 655-656, e-STJ):

> DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEMORA NA ENTREGA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. RISCO DO NEGÓCIO. LUCROS CESSANTES. DANOS MATERIAIS. INOCORRÊNCIA. TAXA DE CONDOMÍNIO. CORREÇÃO MONETÁRIA. CHAMAMENTO AO PROCESSO. LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. PRINCÍPIO DA 'CELERIDADE E ECONOMIA PROCESSUAL. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.
>
> 1. As rés cooperativas e a ré construtora são partes legítimas para figurarem no polo passivo da demanda quando verificado nos autos a existência de relação jurídica entre elas com os autores.
>
> 2. O inadimplemento contratual verificado em razão de atraso na entrega de imóvel, objeto de contrato de promessa de compra e venda, deve ser analisado com base na legislação consumerista, que é a norma especial, uma vez que presentes a figura do fornecedor ou prestador de serviços - construtora -, bem assim do destinatário final, que seria o adquirente da unidade imobiliária; nos exatos terMos previstos nos artigos 2° e 3° do Código de Defesa do Consumidor.
>
> 3. A teoria do risco do negócio ou da atividade é a base da responsabilidade objetiva do Código de Defesa do Consumidor, a qual se harmoniza com o sistema de produção e consumo em massa, protegendo a parte mais frágil da

> relação jurídica, razão pela qual não se perquire a existência ou não de culpa por parte do consumidor.
> 4. Configurado o atraso injustificado na entrega do imóvel, considerado, inclusive, o prazo de prorrogação fixado, e tendo sido o consumidor privado de dele usufruir economicamente durante o período de mora da construtora, assiste-lhe o direito de ser compensado pela vantagem econômica que deixou de auferir. Os lucros cessantes devem ser mensurados com parâmetro no equivalente aos aluguéis praticados no mercado imobiliário local para imóvel similar.
> 5. Rejeita-se o pedido de indenização por danos materiais pelos autores quando não demonstrado nos autos a sua ocorrência.
> 6. Para configurar a obrigação da promitente -compradora pagar taxa condominial, além do habite-se, necessária a entrega das chaves do imóvel.
> 7. A correção monetária sobre os lucros cessantes deve ser calculada a partir do efetivo prejuízo, ou seja, a contar do primeiro dia do término do prazo -de tolerância até a efetiva entrega do imóvel.
> 8. Inadmissível a intervenção de terceiros nas ações pautadas no Código de Defesa do Consumidor, sob pena de atrasar a solução do litígio em razão da necessidade de abrir novo contraditório e nova dilação probatória, prejudicando o consumidor.
> Apelações cíveis das rés desprovidas.
> Apelação cível dos autores parcialmente provida.

Os primeiros embargos de declaração opostos pela parte contrária foram parcialmente acolhidos (fls. 709-717, e-STJ) e os segundos rejeitados (fls. 767-774, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 688-700, e-STJ), os recorrentes apontaram violação aos artigos 402 e 1094 do CC; 3º e 4º da Lei n. 5.764/1971, afirmando serem partes ilegítimas para figurarem no polo passivo da demanda, pois tão somente intermediam os interesses dos cooperados, não sendo responsável pela construção do imóvel. Por fim, alegam dissídio jurisprudencial, aduzindo não haver relação de consumo entre os cooperados, sendo incabível a condenação em lucros cessantes.

Contrarrazões (fls. 782-793, e-STJ).

Em juízo provisório de admissibilidade (fls. 799-801, e-STJ), admitiu-se o recurso, ascendendo os autos a esta Corte.

É o relatório.

A irresignação não merece prosperar.

1. Quanto à apontada ofensa aos arts. 1094 do CC; 3º e 4º da Lei n. 5.764/1971, denota-se que o conteúdo normativo dos referidos dispositivos não foram objeto de exame no acórdão recorrido, **tampouco foram apresentados embargos de declaração** pelos ora insurgentes a fim de sanar omissão ou prequestionar a matéria, razão pela qual incide, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, de seguinte teor:

> Súmula 282 - "É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada".
>
> Súmula 356 - "O ponto omisso da decisão, sobre o qual não foram opostos

> embargos declaratórios, não pode ser objeto de recurso extraordinário, por faltar o requisito de prequestionamento".

Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se a correta interpretação da legislação federal. Confira-se:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA. 1. "O reajuste de mensalidade de plano de saúde individual ou familiar fundado na mudança de faixa etária do beneficiário é válido desde que i) haja previsão contratual, ii) sejam observadas as normas expedidas pelos órgãos governamentais reguladores e iii) não sejam aplicados percentuais desarrazoados ou aleatórios que, concretamente e sem base atuarial idônea, onerem excessivamente o consumidor ou discriminem o idoso." (REsp 1.568.244/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/12/2016, DJe 19/12/2016). 2. In casu, o Tribunal local, mediante a análise de todo o acervo fático-probatório dos autos, entendeu pela abusividade da cláusula contratual que prevê o reajuste da mensalidade no percentual de 72, 49% ao contratante que muda de faixa etária, sem indicação de qualquer critério para determinar reajuste tão expressivo. 3. Na hipótese, assentada pelas instâncias ordinárias a índole abusiva do reajuste, a inversão do que foi decidido pelo Tribunal de origem demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes. **4. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento, nos termos da Súmula 282 do STF, aplicável por analogia**. 4.1. Esta Corte admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que as teses debatidas no apelo nobre sejam expressamente discutidas no Tribunal de origem, o que não ocorreu na hipótese. Precedentes. 5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 889.861/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe 29/05/2018).[grifou-se]

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATOS PRETÉRITOS. REVISÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. ÔNUS DA PROVA. INVERSÃO. PRECLUSÃO. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). **2. Ausente o prequestionamento do dispositivo apontado como violado no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal, por analogia.** 3. Ocorre a preclusão contra o despacho que diz respeito à produção de prova quando a parte não o impugna no momento

> oportuno. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1042317/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/06/2018, DJe 11/06/2018). [grifou-se]

Na hipótese, inafastável o teor das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. Por fim, a parte insurgente assevera não ser possível a condenação em lucros cessantes, posto que não há entre as partes relação de consumo capaz de ensejar a aplicação no caso em tela do Código de Defesa do Consumidor.

Contudo, observa-se que a matéria debatida pela parte recorrente encontra-se pacificada nesta Corte Superior, nos termos do que decidido pelo Tribunal de origem, no sentido de que aplica-se o Código de Defesa de Consumidor às cooperativas habitacionais.

Nesse sentido:

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COOPERATIVA HABITACIONAL. SALDO RESIDUAL. RATEIO. INEXIGIBILIDADE DO DÉBITO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA Nº 7/STJ. CDC. INCIDÊNCIA.
> [...]
> 2. Esta Corte possui orientação no sentido de que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.
> 3. Agravo regimental não provido.
> (AgRg no AREsp 727.571/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/10/2015, DJe 20/10/2015)
>
> "AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. RESCISÃO. COOPERATIVA HABITACIONAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. RESPONSABILIDADE CIVIL. CULPA EXCLUSIVA. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 07/STJ. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO ENTREGA DO IMÓVEL NA DATA FIRMADA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.
> 1. Não há falar em afronta ao artigo 535 do CPC se o Tribunal de origem examinou os aspectos delineados na lide e apresentou os fundamentos fáticos e jurídicos nos quais apoiou suas conclusões.
> 2. Ao firmar a conclusão acerca da responsabilidade da cooperativa, o Tribunal recorrido tomou em consideração os elementos fáticos carreados nos autos. Incidência da Súmula 07/STJ.
> 3. Não há falar em retenção de valores de caráter administrativo, pois não houve desligamento, nem exclusão, tampouco eliminação do associado-cooperativado. Ocorre, na espécie, que este se retirou da cooperativa devido ao descumprimento contratual ocasionado pelo atraso na entrega do imóvel outrora negociado, fator este que não impede a restituição integral dos valores já pagos.
> **4. Este Superior Tribunal de Justiça possui orientação pacificada no sentido de que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas. Precedentes.**

> *5. Agravo regimental a que se nega provimento"*
> (AgRg no AREsp nº 208.082/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 3/10/2013, DJe 11/10/2013) (grifou-se)

Inafastável, no ponto, o óbice da Súmula n. 83/STJ.

3. Do exposto, **nego provimento** ao recurso especial. Com base no art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 2% (dois por cento) o valor dos honorários recursais (fl. 677, e-STJ) a ser suportado pelos ora recorrentes, totalizando a verba honorária em 17% (dezessete por cento) sobre o valor da condenação.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília-DF, 13 de maio de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI, Relator

Republicado por incorreção no DJe de 21/05/2019