RECURSO ESPECIAL Nº 1.805.081 - SP (2019/0080793-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	INTERLAKES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE	:	INTERLAGOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	OSMAR DE OLIVEIRA SAMPAIO JUNIOR - SP204651
		BRUNA FERNANDA FERNANDES RICCIARELLI - SP357104
RECORRENTE	:	THALITA SEMIONATTO VICENTE
ADVOGADO	:	JOSÉ EDUARDO PATRICIO LIMA - SP087251
RECORRIDO	:	OS MESMOS

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE TERMO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE.

1. Ação de nulidade de termo contratual cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda.
2. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
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. É válida a cláusula de tolerância prevista nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, a qual permite a prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra. Precedentes.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e parcialmente provido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por INTERLAKES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e INTERLAGOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (1º recorrente), com fundamento na(s) alínea(s) "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 20/08/2018.

Concluso ao gabinete em: 12/04/2019.

Ação: nulidade de termo contratual cumulada com indenização

por danos materiais e compensação por danos morais, ajuizada por THALITA SEMIONATTO VICENTE, em face de INTERLAKES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e INTERLAGOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, em razão de atraso na entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido, para declarar a nulidade do prazo de tolerância previsto no contrato; condenar as empresas ao pagamento de indenização em decorrência de atraso no período de 01.01.2011 a 24.04.2013, no valor mensal de R$ 1.550,00. Por fim, afastou os pleitos de ressarcimento do valor pago a título de comissão de corretagem; de pagamento de multa contratual não prevista em desfavor da autora; de afastamento de incidência do INCC no período da mora, bem como de restituição e de abatimento de valores acrescidos a tal título; de compensação por danos morais; e de ressarcimento de valores pagos a título de honorários advocatícios contratuais.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelas empresas recorrentes, apenas para modificar o critério de apuração da indenização por lucros cessantes, nos termos da seguinte ementa:

> PRELIMINAR — DESERÇÃO — Alegação de que deserto o recurso em virtude de não ter sido recolhido o valor referente ao preparo, referindo as guias de recolhimento que acompanham o recurso a diverso processo — Hipótese em que a apelação foi julgada deserta e posteriormente reconsiderada a decisão — Demonstração de que houve o recolhimento tempestivo do valor do preparo, tendo ocorrido mero equívoco na juntada das guias comprobatórias — Inocorrência de deserção. Preliminar rejeitada.
> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA — AÇÃO DE NULIDADE DE TERMO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAL E MORAL — Recurso interposto contra decisão que declara nula a cláusula previsiva do prazo de tolerância de 180 dias e acolhe o pedido de indenização por lucros cessastes — Descabimento — Validade da cláusula de tolerância de 180 dias que deve estar vinculada a motivação suficiente que justifique sua utilização automática — Inexistência de demonstração — Atraso na entrega da obra, ademais, além do prazo de 180 dias — Descumprimento contratual que dá suporte ao ressarcimento dos prejuízos alegados. — Precedentes jurisprudenciais da 10"Câmara — Decisão mantida.

> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA — Demora na entrega do imóvel — LUCROS CESSANTES — Verba devida, em virtude da injusta privação do uso do bem ou dele obter os frutos correspondentes, dada a demora no cumprimento da obrigação contratualmente assumida pelo empreendedor — Renda, contudo, que deve consistir em 0,5% ao mês do valor atualizado do imóvel, e restrita ao período contado de janeiro de 2011 até 24 de abril de 2013 — Sentença que fixou a renda conforme a média de avaliações de aluguel, parcialmente reformada.
> SUCUMBÊNCIA — Sentença que a afirma recíproca — Autora vencida em parte das pretensões, atendida em parte substancial delas —Julgado mantido.
> Apelação provida em parte.

Embargos de Declaração: opostos pelas empresas recorrentes, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 186, 389, 393, caput e parágrafo único, 394, 395, 402, 403, 421, 884 e 927, parágrafo único, do CC/02, 2º, 141, 322, 492 e 1.013 do CPC/15 e 2º da Lei 10.192/2001, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que: i) houve justo motivo para o atraso na entrega do imóvel, consistente na ocorrência de hipótese de caso fortuito externo; ii) é válida a cláusula de tolerância prevista no contrato; iii) inexistem lucros cessantes indenizáveis.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

Julgamento: aplicação do CPC/2015.

- Do reexame de fatos e provas

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à responsabilidade das empresas recorrentes pelo atraso na entrega do imóvel (inexistência de caso fortuito ou força maior), exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

- Da Súmula 568/STJ

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).

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

- Da validade da cláusula de tolerância

Por outro lado, o acórdão recorrido, ao decidir pela nulidade da cláusula que prevê prazo de tolerância para entrega do imóvel, divergiu da jurisprudência do STJ quanto ao tema, firmada no sentido de que a cláusula de tolerância é válida, desde que observado o direito de informação ao consumidor (REsp 1.582.318/RJ, 3ª Turma, DJe de 21/9/2017; e AgInt no REsp 1.698.519/SP, 4ª Turma, DJe de 26/9/2018).

Logo, nesse ponto, o recurso especial merece provimento, com base na Súmula 568/STJ.

Forte nessas razões, com fundamento no art. 932, III, IV, "a", e V, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para reconhecer a validade da cláusula de tolerância prevista no contrato celebrado entre as partes, com alteração do termo inicial da indenização para a data após o término da referida tolerância. Mantida a distribuição dos ônus sucumbenciais fixada na origem.

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), 13 de junho de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora