RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.531 - SP (2019/0132387-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE	:	AMOREIRAS CAMPINAS INCORPORADORA LTDA
RECORRENTE	:	PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS	:	ANDRÉ GONÇALVES DE ARRUDA E OUTRO(S) - SP200777
		JULIANA FERNANDES SANTOS TONON - SP292422
RECORRIDO	:	DANIELA REIS CUSTODIO
ADVOGADOS	:	ELIÉZER MARQUES ZATARIN - SP242200
		RODRIGO JOSE PERES DA CUNHA E OUTRO(S) - SP242230

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. **1.** LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. **2**. DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CIRCUNSTÂNCIA, POR SI SÓ, QUE NÃO ACARRETA ATO ILÍCITO INDENIZÁVEL. PRECEDENTES. **3**. INTERCEPTAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DA PETIÇÃO INICIAL. DECISÃO *EXTRA PETITA* NÃO CONFIGURADA. **4.** INAPLICABILIDADE DA CORREÇÃO MONETÁRIA COM BASE NO INCC APÓS A ENTREGA. PRECEDENTES. **5.** RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

DECISÃO

Daniela Reis Custódio ajuizou ação cognitiva em desfavor de PGD Realty S.A. Empreendimentos e Participações e outra postulando a declaração de nulidade de cláusulas do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, bem como a condenação das rés à restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

O Magistrado de primeiro grau, além de reconhecer a prescrição da pretensão de ressarcimento da comissão de corretagem, julgou parcialmente procedentes os pedidos para "a) determinar a exclusão de juros e multa de mora incidentes sobre o saldo devedor durante o período de mora das rés, condenando-as, ainda, de forma solidária, a devolver à autora os valores pagos a esse título; b) condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de b.1) lucros cessantes, à razão de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, calculados mensalmente durante todo o período de mora das rés (cujo termo inicial é o mês de dezembro de 2013 e o termo final a data de entrega das

chaves do imóvel), incidindo, ainda, juros moratórios de 1% ao mês desde a citação; e b.2) danos morais de R$ 10.000,00 (dez mil reais), incidindo juros de mora, de 1% ao mês, desde dezembro de 2013, e correção monetária, o segundo índice da tabela prática do TJSP, desde o arbitramento" (e-STJ, fl. 362).

Interposta apelação pelas requeridas, a Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo deu parcial provimento ao apelo quanto à correção monetária incidente sobre o saldo devedor durante a mora, a fim de que sejam condenadas à restituição apenas da diferença decorrente da aplicação do INCC após o decurso do prazo para a entrega da obra, momento a partir do qual deve ser aplicado o IGP-M, diferença esta a ser restituída com correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça a contar do desembolso e juros de mora a contar da citação.

O acórdão ficou assim ementado (e-STJ, fls. 438-447):

> Apelação Cível. Promessa de compra e venda de imóvel. Ação de indenização por danos materiais e morais c/c restituição de valores. Procedência parcial do pedido. Inconformismo por parte das rés. Acolhimento parcial. Atraso na entrega do imóvel - Súmula n° 161 do TJ/SP. Configurada a mora contratual por parte das rés, devida indenização à autora pelos lucros cessantes (frutos que o imóvel geraria, seja como residência, seja por locação Súmula Súmula n° 162 do TJ/SP) e pelos danos emergentes. Juros remuneratórios previstos no contrato - indevida a cobrança durante o período em que perdurou a mora das rés - Súmula n° 163 do TJ/SP. Correção monetária que é mera o o o o atualização do valor da moeda - mora contratual não autoriza o congelamento do saldo devedor - Súmula n° 163 do TJ/SP - abusividade, contudo, da aplicação do INCC após o esgotamento do prazo para a entrega do imóvel - devida a restituição da diferença. Dano moral configurado - atraso na entrega do imóvel que acarreta transtornos que ultrapassam o "mero aborrecimento" - *quantum* mantido. Sentença parcialmente reformada. Recurso de apelação parcialmente provido.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

As promitentes vendedoras interpõem recurso especial, fundamentado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, apontando divergência jurisprudencial e violação aos arts. 186, 402, 403, 421, 422, 492, 927, 1.315 e 1.345 do Código Civil; e 12, § 1°, da Lei n. 4.591/1964.

Sustentam, em síntese, a impossibilidade de condenação ao pagamento de lucros cessantes e a inexistência de ato ilícito capaz de ensejar a indenização por danos morais, pois o mero inadimplemento contratual não configura dano indenizável.

Aduzem, ainda, a legalidade da fixação do INCC como indexador da correção monetária e que a decisão foi *ultra petita.*

Não foram apresentadas contrarrazões.

Brevemente relatado, decido.

Quanto aos lucros cessantes, a jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível o pagamento de indenização por lucros cessantes.

Dessa forma, o entendimento firmado pelo Colegiado estadual está em consonância com o desta Corte, o que atrai o óbice da Súmula n. 83/STJ, aplicável para ambas as alíneas autorizadoras.

Neste sentido, os seguintes precedentes:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL OBJETO DE INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.
> **1. "O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador" (AgRg no AREsp n. 709.516/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 27/10/2015, Dje de 3/11/2015).**
> 2. O conhecimento do recurso especial, interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, exige a indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como a demonstração do dissídio, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 541, parágrafo único, do CPC/1973.
> 3. Correta a decisão que, ao negar provimento ao agravo nos próprios autos, majorou em 20% (vinte por cento) o valor dos honorários advocatícios, nos estritos limites do art. 85, § 11, do CPC/2015, levando em conta os requisitos previstos nos incisos I a IV do § 2º do

> mesmo dispositivo.
> 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.053.507/MA, Relator o Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe 21/9/2017 - sem grifo no original)

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.
> **1. Nos termos da jurisprudência do STJ, 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.**
> 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 301.607/RJ, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe 15/9/2016 - sem grifo no original)

Relativamente aos danos morais, melhor sorte socorre às recorrentes.

A jurisprudência recente das Turmas integrantes da Segunda Seção deste Tribunal assevera que "o atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador" (REsp n. 1.642.314/SE, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017).

Na mesma linha de cognição:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO.
> 1. O dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que,devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores, hipótese que não se verifica no caso vertente. Precedentes.
> 2. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.693.221/SP, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/3/2018, DJe 4/4/2018.)

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NÃO

> GERA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS.
> 1. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.
> 2. Nos termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis (REsp 1642314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017).
> 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgRg no AREsp n. 737.158/RJ, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/8/2017, DJe 22/8/2017)

No caso em apreço, o TJSP, em sentido distinto ao entendimento acima delineado, manteve a condenação das recorrentes ao pagamento da indenização por danos morais ao argumento único de que o atraso injustificado na entrega do imóvel ultrapassa a esfera do mero aborrecimento, tornando imperiosa a reforma do acórdão recorrido, a fim de afastar o prejuízo extrapatrimonial.

No tocante à ocorrência de decisão *ultra petita*, já decidiu este Tribunal Superior que "o pleito inicial deve ser interpretado em consonância com a pretensão deduzida na exordial como um todo, sendo certo que o acolhimento da pretensão extraído da interpretação lógico-sistemática da peça inicial não implica julgamento extra petita" (AgRg no AREsp n. 322.510/BA, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 11/06/2013, DJe 25/6/2013).

Vale dizer que o provimento jurisdicional firmado deriva da compreensão lógico-sistemática do pedido, entendido como aquilo que se pretende com a instauração da demanda.

Nesse mesmo sentido:

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. NOTA PROMISSÓRIA. AUSÊNCIA DE CIRCULAÇÃO. DISCUSSÃO ACERCA DA CAUSA DEBENDI. ARTIGO 460 DO CPC. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA.
> 1. Não ocorre ofensa ao artigo 460 do CPC quando o julgamento ocorre nos limites do que foi pedido. Ademais, não há falar em julgamento extra petita, conforme jurisprudência desta Corte, nos casos em que o magistrado interpreta de maneira mais ampla o pedido e a causa de pedir formulados na inicial.
> 2. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp n. 400.904/MS,

> Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/12/2013, DJe 14/2/2014)

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO ULTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. ATUAÇÃO SIMULTÂNEA OU SUCESSIVA DA PROCURADORA. PRETENSÃO DEDUZIDA NO RECURSO ESPECIAL QUE ESBARRA NA SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.
> 1. Inexiste o alegado julgamento ultra petita, pois o julgador não violou os limites objetivos da pretensão, tampouco concedeu providência jurisdicional diversa do pedido formulado na inicial, porquanto o pedido deve ser extraído a partir de interpretação lógico-sistemática de toda a petição inicial, sendo desnecessária a sua formulação expressa na parte final desse documento, podendo o Juiz realizar análise ampla e detida da relação jurídica posta em exame.
> [...] 5. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp n. 420.451/RJ, Relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/12/2013, DJe 19/12/2013)

Na hipótese dos autos, como bem assinalado pelo acórdão recorrido, a sentença de primeiro grau acolheu o pleito que se encontra inserido na petição inicial, qual seja, o de afastamento da incidência de correção monetária durante o período de descumprimento contratual, tendo o Tribunal de origem mantido a condenação, mas por índice diverso, não havendo, portanto, ofensa ao princípio da congruência.

Por fim, em relação ao indexador INCC no período de atraso na entrega do imóvel, o Colegiado estadual consignou que, "esgotado o prazo contratualmente previsto para a entrega do bem, evidente que a manutenção do INCC se mostra desarrazoada, haja vista que isto implica repassar ao consumidor um prejuízo ao qual não deu causa" (e-STJ, fl. 445).

Com efeito, o entendimento desta Corte também é no sentido de que "não se aplica o INCC como índice de correção após a entrega da obra (AgRg no REsp 579.160/DF, Quarta Turma, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 25/10/2012).

A propósito:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO INDENIZATÓRIA

> POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.
> 1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Dessa forma, à míngua de qualquer omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973.
> 2. Concluindo o órgão julgador, após ampla análise do conjunto fático-probatório dos autos, que o atraso na entrega do imóvel, diante das peculiaridades do caso concreto, ultrapassou o mero dissabor, acarretando danos morais, não se revela possível modificar esse entendimento na via do recurso especial, tendo em vista o óbice da Súmula 7 do STJ. Precedentes.
> 3. Os entendimentos do acórdão recorrido quanto à necessidade de indenização por lucros cessantes na hipótese em questão; a possibilidade de cumulação de indenização por lucros cessantes com a multa de cláusula penal; e a inaplicabilidade do INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra, estão em conformidade com a jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ.
> 4. Agravo interno desprovido.
> (AgInt nos EDcl no AREsp n. 881.499/MG, Relator o Ministro Marco Buzzi, DJe 4/10/2016)

Dessa forma, quanto ao tema, tem incidência o enunciado n. 83 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, aplicável a ambas as alíneas autorizadoras.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial para afastar a condenação por danos morais.

Publique-se.

Brasília, 13 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator