RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.588 - GO (2018/0219290-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE	:	ALEXANDRE REGES DE CASTRO
RECORRENTE	:	KARINE LOURENCO DA SILVA CASTRO
ADVOGADO	:	ANDREA GUIZILIN LOUZADA RASCOVIT - GO030423A
RECORRIDO	:	GOLDFARB 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO	:	FABIO RIVELLI - GO039552

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL (2015). COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDO. COBRANÇA DE JUROS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. "JUROS NO PÉ". VALIDADE. PRECEDENTE DESTA CORTE. DANO MORAL. NÃO CARACTERIZADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ.
RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO.

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de recurso especial interposto por ALEXANDRE REGES DE CASTRO fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado (e-STJ, fl. 217):

APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PROSSEGUIMENTO DO FEITO. DIALETICIDADE. OCORRÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA E INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. IMPOSSIBILIDADE. VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. RESPONSABILIDADE PELOS DANOS MATERIAIS. RESSARCIMENTO DOS JUROS DE OBRA E ALUGUÉIS PAGOS. DANO EXTRAPATRIMONIAL NÃO CARACTERIZADO. CLÁUSULA PENAL. IMPOSSIBILIDADE DE LUCROS CESSANTES. I. Nos termos do artigo 6º, §1º da Lei 11.101/2005, o deferimento do processamento da recuperação judicial não impede o prosseguimento da ação que demandar quantia ilíquida, o que é o caso dos autos,

porquanto ainda não houve a formação do título executivo judicial. II. Em obediência ao princípio da dialeticidade, deve a parte recorrente demonstrar o desacerto da sentença atacada, mediante impugnação específica das razões de decidir. III. Deve ser aplicada ao caso a teoria da asserção, segundo a qual as condições da ação, dentre as quais a legitimidade das partes, são avaliadas in status assertonis, a saber, no momento de propositura da demanda, de acordo com as assertivas deduzidas pelo autor na petição inicial. IV. A discussão acerca da devolução de valores pagos a título de juros de obra não implica a integração da lide pela instituição financeira, pelo que permanece a competência da Justiça Estadual para processar e julgar o feito. V. A cláusula contratual que fixa prazo de tolerância para entrega da obra, desde que livremente pactuada, não configura qualquer abusividade, devendo ser observado o pacta sunt servanda. VI. Reconhecida a culpa da requerida/apelante em realizar a entrega do imóvel em momento posterior ao prazo contratual, ainda que considerada a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, injustificadamente, deve ser esta responsabilizada pelos danos materiais daí decorrentes. VII. Deve ser estabelecida a responsabilidade da empresa apelante no que se refere ao ressarcimento pela cobrança da taxa de evolução de obra, ou juros de obra, bem como dos aluguéis pagos, a partir da data fixada na sentença, em atenção ao princípio da vedação a reformatio in pejus. VIII. Conforme jurisprudência do STJ, o simples descumprimento do pacto, caracterizado pelo atraso na entrega do imóvel pela vendedora/apelante, não gera, por si só, dano moral a ser indenizado, sendo necessária a presença no caso concreto de consequências à esfera de dignidade dos compradores/apelantes, o que não restou evidenciado nos autos. IX. Consoante entendimento do STJ, é possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, nos casos de inadimplemento do promitente vendedor decorrente da entrega do imóvel fora do prazo pactuado, sendo tal multa cumulável com a indenização por danos materiais. X. Não há que se falar em lucros cessantes, em relação aos rendimentos que os autores poderiam ter obtido com a locação do imóvel, porquanto não restou clara a intenção de exploração econômica do bem, destinando-se esse à moradia. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA, EM PARTE E NESTA PARCIALMENTE PROVIDA. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E IMPROVIDO.

Nas razões do recurso especial, o recorrente alega violação ao art. 402 do

Código Civil, pois faria jus ao recebimento de lucros cessantes, na monta de 0,5% do valor do imóvel, em razão do atraso na entrega do imóvel.

Aduz, ainda, ofensa ao art. 6º, VI e VII, do CDC, porquanto *"a cobrança de juros de obra gera desvantagem acentuada ao consumidor à medida que os custos da obra, inclusive os decorrentes de financiamento realizado pela construtora, já são embutidos no preço do imóvel, demonstrando a abusividade de tal cobrança"* (e-STJ, fl. 625).

Por fim, sustenta violação aos arts. 186 e 927 do Código Civil, tendo em vista que pugna pela fixação de indenização em sede de danos morais, em razão do atraso na entrega do bem.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 634/639), o Recurso Especial foi inadmitido pela Corte de origem, ensejando na interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 726/732).

É o relatório.

A irresignação merece prosperar em parte.

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 ao pedido de fixação de lucros cessantes, razão assiste a parte, pois a decisão recorrida está em dissonância com a jurisprudência desta Corte, a qual entende 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, <u>ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação</u>"* (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).***

Portanto, se faz necessária a fixação da referida verba. Vale ressaltar que os lucros cessantes deverão ser calculados com base no valor dos alugueres que o comprador deixaria de pagar ou no valor médio dos aluguéis que o imóvel poderia ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada.

A alegação de impossibilidade de cobrança de juros antes da entrega das chaves, embora não seja cabível a cobrança desse encargo durante a mora da construtora, nada obsta a incidência no período anterior à data prevista para a entrega do imóvel.

Nesse sentido, o seguinte precedente desta Corte Superior:

> *EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. LEGALIDADE.*
> *1. Na incorporação imobiliária, o pagamento pela compra de um imóvel em fase de produção, a rigor, deve ser à vista. Nada obstante, pode o incorporador oferecer prazo ao adquirente para pagamento, mediante parcelamento do preço. Afigura-se, nessa hipótese, legítima a cobrança de juros compensatórios.*
> *2. Por isso, não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos.*
> *3 No caso concreto, a exclusão dos juros compensatórios convencionados entre as partes, correspondentes às parcelas pagas antes da efetiva entrega das chaves, altera o equilíbrio financeiro da operação e a comutatividade da avença.*
> *4. Precedentes: REsp n. 379.941/SP, Relator Ministro CARLOS*

> *ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/10/2002, DJ 2/12/2002, p. 306, REsp n. 1.133.023/PE, REsp n. 662.822/DF, REsp n. 1.060.425/PE e REsp n. 738.988/DF, todos relatados pelo Ministro ALDIR PASSARINHO JÚNIOR, REsp n. 681.724/DF, relatado pelo Ministro PAULO FURTADO (Desembargador convocado do TJBA), e REsp n. 1.193.788/SP, relatado pelo Ministro MASSAMI UYEDA.*
> *5. Embargos de divergência providos, para reformar o acórdão embargado e reconhecer a legalidade da cláusula do contrato de promessa de compra e venda de imóvel que previu a cobrança de juros compensatórios de 1% (um por cento) a partir da assinatura do contrato.* **(EREsp 670.117/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/06/2012, DJe 26/11/2012)**

Quanto ao dano moral, o Tribunal de origem entendeu que ele não está configurado no caso em tela, tendo em vista que o mero atraso na entrega do imóvel não é suficiente para gerar constrangimento a parte, *in verbis* (e-STJ, fl. 607):

> *Com efeito, o simples descumprimento do pacto, caracterizado pelo atraso na entrega do imóvel pela vendedora/apelante, não gera, por si só, dano moral a ser indenizado, sendo necessária a presença no caso concreto de consequências à esfera de dignidade dos compradores/apelantes, o que não restou evidenciado nos autos.*

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que <u>o mero descumprimento contratual quanto ao prazo de entrega do imóvel adquirido, por si só, não é capaz de gerar danos morais</u>. É necessária a existência de um *plus*, uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade, e esta tem de estar bem delineada pelo acórdão recorrido, o que não ocorreu no caso em tela.

Confira-se:

> *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 737.158/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 22/08/2017) - grifo nosso.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.
1. A jurisprudência do STJ tem entendido que, muito embora o simples atraso na entrega do imóvel não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes.
2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual, ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. Na hipótese em questão, a Corte local, após analisar o contrato entabulado entre as partes e as provas constantes nos autos, concluiu que, além do atraso excessivo e injustificado na entrega do bem, outras peculiaridades fáticas do caso concreto foram capazes de provocar danos morais aos consumidores. A revisão de tal entendimento demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em recurso especial.
4. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp 1647276/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 29/08/2017) - grifo nosso.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CUMULAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES COM CLÁUSULA PENAL. MATÉRIA SUBMETIDA À SISTEMÁTICA DOS RECURSOS REPETITIVOS. SOBRESTAMENTO DO FEITO.

> *REGRAMENTO DIRIGIDO ÀS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. DANO MORAL VERIFICADO NO CASO CONCRETO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.*
> *1. "A afetação de determinado recurso ao rito dos repetitivos, nos termos do art. 543-C do CPC, não implica a suspensão ou o sobrestamento das demais ações já em curso no Superior Tribunal de Justiça, mas, apenas, as em trâmite nas instâncias ordinárias" (AgRg na Rcl 27.689/MG, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/11/2015, DJe de 16/11/2015).*
> ***2. No que tange ao dano moral, é entendimento desta Corte que, havendo descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, pode ser cabível a condenação em danos morais, de acordo com as peculiaridades do caso concreto.***
> ***Precedentes.***
> *3. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem concluiu que os danos morais estão configurados, tendo em vista o atraso de mais de um ano na entrega do imóvel que se destinava à moradia da família do agravado. A alteração das premissas firmadas no aresto recorrido exige o reexame de matéria fático-probatória dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento- g.n.*
> ***(AgInt no AREsp 1078489/SE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 29/08/2017)*** - grifo nosso.

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 EM PARTE do recurso especial para, nessa extensão, DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO apenas para determinar a fixação de lucros cessantes com base nos aluguéis que o comprador deixaria de pagar ou que o imóvel renderia.

Intimem-se.

Brasília (DF), 17 de junho de 2019.

MINISTRO **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
Relator