RECURSO ESPECIAL Nº 1.809.820 - SP (2019/0108139-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE	:	3Z ESPACO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE I LTDA
ADVOGADOS	:	MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877 RICARDO APARECIDO GROSSO E OUTRO(S) - SP306533
RECORRIDO	:	CLAUDIA REGINA PIASENTINI DE CAMPOS
ADVOGADOS	:	NICOLE ROVERATTI - SP334260 VANISE BERNARDI DA COSTA - SP339182

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE - SÚMULAS 7/STJ E 283/STF. COMPROVAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES - DESNECESSIDADE. DANOS MORAIS - DESCABIMENTO. VERBAS CONDOMINIAIS - RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA ATÉ ENTREGA DAS CHAVES. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por 3Z Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários SPE I Ltda. contra os acórdãos de fls. 346-355 e 363-366 (e-STJ), proferidos pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementados:

> COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. DESPESAS CONDOMINIAIS. Insurgência da ré contra sentença de procedência parcial, que a condenou ao pagamento de lucros cessantes, ao ressarcimento das despesas de condomínio e ao pagamento de danos morais no valor de R$ 10.000,00.
> 1. Atraso na entrega e obtenção do financiamento. Entraves administrativos alegados pela ré que não tem o condão de justificar o atraso para conclusão das obras. Súmula 161 deste Tribunal. Opção pelo financiamento que cabia à promitente compradora. Alegações de que eram necessários documentos para obtenção do financiamento junto à CEF e de que a ré não diligenciou para fornecê-los não impugnadas especificamente (art. 341 do CPC). Culpa pelo atraso de 30/10/2013 a 18/12/2015 que deve ser imputada à promitente vendedora ré.
> 2. Lucros Cessantes. Danos materiais presumidos pelo simples atraso. Precedentes do STJ. Súmula 162 do TJSP. Pagamento da quantia de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso.

> 3. Cobrança de Taxas condominiais. Não cabimento. Abusividade de transferência desse custo à consumidora. Responsabilidade da ré pelo pagamento de despesas condominiais antes da imissão na posse da promitente compradora.
> 4. Danos morais. Apesar de um mero inadimplemento contratual não gerar direito à indenização por dano moral, o atraso na entrega foi excessivo - mais de dois anos. Valor da indenização que se afigura razoável à hipótese. Sentença mantida. Recurso desprovido.
>
> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LUCROS CESSANTES. Acórdão que negou provimento ao recurso de apelação da ré. Obscuridade. Ocorrência. Referência ao valor de 0,5% sobre o valor do contrato a título de lucros cessantes, que não visa à modificação da sentença para majoração dos lucros cessantes, mas apenas aponta que o montante fixado na sentença está de acordo com os parâmetros usualmente adotados neste Tribunal. Valor dos lucros cessantes que ficam mantidos na forma da sentença, em R$ 900,00 mensais. Embargos acolhidos.

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 369-386), aponta a insurgente a existência de violação dos arts. 186, 393 e 403 do Código Civil; e 5º, V, da Constituição Federal. Sustenta, em síntese: i) a existência de excludentes de responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel; ii) não comprovação dos lucros cessantes; iii) não cabimento da restituição das verbas condominiais; iv) inexistência de danos morais; e v) necessidade de revisão do valor arbitrado para a indenização por danos morais.

Contrarrazões às fls. 391-398 (e-STJ).

Admitido o processamento do recurso na origem (e-STJ, fls. 406-408), ascenderam os autos a esta Corte.

Brevemente relatado, decido.

Inicialmente, oportuno assinalar que o recurso especial não se presta ao exame de suposta violação de dispositivos constitucionais, por se tratar de matéria reservada à análise do Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102, III, da Constituição da República.

Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. ADITAMENTO À CARTA DE ARREMATAÇÃO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. OFENSA AO ART.

> 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. OFENSA AO ATO JURÍDICO PERFEITO. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL. AGRAVO NÃO PROVIDO
> [...]
> 3. Em recurso especial, é inviável a análise de suposta violação de dispositivo constitucional, sob pena de se usurpar a competência do STF, nos termos do art. 102 da Constituição Federal.
> 4. A jurisprudência do STJ entende que não cabe analisar princípios contidos na LINDB, por estarem revestidos de carga eminentemente constitucional.
> 5. Agravo regimental não provido.
> (**AgRg no AREsp 619.781/RJ**, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/08/2015, DJe 28/08/2015).

Defende a recorrente a existência de excludentes de responsabilidade pelos atrasos na entrega do bem. Quanto ao primeiro atraso, alega: a necessidade de adaptação do projeto junto à municipalidade e a paralisação das obras pelo sindicato.

Todavia, concluiu a Corte estadual pela não comprovação de tais fatos e que os mesmos tratam de fortuitos internos incapazes de excluir a responsabilidade.

Veja-se à fl. 349 (e-STJ):

> Embora seja incontroverso que a obra somente foi concluída em 19/03/2014 (expedição do habite-se), quase 5 meses após o fim do prazo de tolerância, a apelante alega que o atraso decorreu de força maior, fundada na necessidade de adaptação do projeto a exigências da Prefeitura e paralisação das obras pelo sindicato.
> No entanto, além de a apelante não ter comprovado os mencionados entraves administrativos, registre-se que áleas como as sustentadas fazem parte do risco do empreendimento, não podendo ser transferidas ao consumidor.

Assim, o acolhimento da tese de existência de tais excludentes esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

Ainda defende a recorrente que o segundo atraso se deu porque a compradora optou por fazer financiamento.

Nesse tocante, concluiu o Tribunal local que o financiamento estava previsto no contrato e que o atraso na sua liberação se deu por culpa da vendedora.

Note-se às fls. 350-351 (e-STJ):

> O atraso na entrega do imóvel por culpa da promitente vendedora, contudo, não se limitou à expedição do habite-se, mas estendeu-se até 18/12/2015.

> De fato, os e-mails juntados pela apelada demonstram que, desde a conclusão das obras, ela diligenciou junto à construtora e à empresa de assessoria bancária a fim de obter o financiamento com a CEF (ps. 111/149).
> Os e-mails de ps. 128 e 130 evidenciam que a apelada requereu da apelante documentos de alteração contratual deste, bem como o termo de quitação do imóvel, os quais, segundo aquela, seriam imprescindíveis à obtenção do financiamento.
> A ré, por sua vez, tão somente limitou-se a alegar que não caberia à promitente compradora optar pelo financiamento — o que, contudo, contraria as disposições do próprio contrato, que previa possibilidade de pagamento por financiamento.
> A ré, portanto, nada alegou quanto à ausência de sua responsabilidade ao fornecimento dos documentos indicados pela autora ou quanto a eventual desnecessidade deles para obtenção do financiamento.
> Nesse tocante, portanto, não se desincumbiu de seu ônus de impugnar especificadamente as alegações da autora (art. 341 do CPC).
> Destarte, a culpa pelo atraso na entrega do imóvel de 30/10/2013 até 18/12/2015 deve ser imputada à apelante.

Ocorre que das razões do presente recurso não se extrai impugnação a tais fundamentos.

Assim, a subsistência de fundamentos inatacados aptos a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal, conforme o entendimento disposto na Súmula 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."

A propósito:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALTA DE PEÇA ESSENCIAL À COMPREENSÃO DA CONTROVÉRSIA. SÚMULA 288 DO STF. RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA 283 DO STF. RECURSO JUDICIAL PROTOCOLADO APÓS O ENCERRAMENTO DO PRAZO. INTEMPESTIVIDADE. RESPONSABILIDADE DA PARTE.
> [...]
> 4. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte de origem (Súmula 283 do STF).
> 5. Agravo regimental a que se nega provimento.
> (**AgRg no Ag 1.317.215/PR**, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2011, DJe 29/06/2011).

> AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO PESSOAL. OFENSA A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE CONTRATOS ANTERIORES. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. ABUSIVIDADE DA TAXA DE JUROS. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 283/STF.
> 1. Não cabe a esta Corte, em sede de recurso especial, examinar suposta violação a dispositivos constitucionais, tendo em vista os precisos termos do art. 105, III, alíneas "a", "b" e "c" da CF/1988.
> 2. Ausência de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo a Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.
> 3. A abusividade da taxa de juros remuneratórios foi reconhecida pelo Tribunal local, não havendo interesse recursal quanto a esse tema.
> 4. Agravo regimental não provido.
> (**AgRg no REsp 1.399.804/RS**, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/06/2015, DJe 25/06/2015).

Quanto aos lucros cessantes, a jurisprudência desta Corte é de que estes são presumidos (*in re ipsa*).

Nessa esteira:

> AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO RECONHECIDA NA ORIGEM. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. SÚMULA 83/STJ. PREJUÍZOS CAUSADOS PELA CONSTRUTORA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. CRITÉRIOS UTILIZADOS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM PARA A FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MODIFICAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
> 2. "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" (EREsp 1.341.138/SP, desta relatoria, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 9/5/2018, DJe 22/5/2018).
> 3. A revisão dos critérios fáticos sopesados no acórdão recorrido para fixação dos honorários advocatícios revela-se, em princípio, inviável em razão do óbice disposto na Súmula 7/STJ, o qual somente poderia ser relevado se o aludido valor fosse considerado irrisório ou exorbitante, o que não é o caso.

> 4. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no REsp 1754155/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe 08/04/2019).

Logo, a decisão recorrida está em sintonia com a jurisprudência deste Tribunal, motivo pelo qual não merece reforma.

Também entende esta Corte que a responsabilidade do promitente comprador do imóvel pelos débitos condominiais somente tem início a partir da entrega das chaves.

Nessa toada:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.
> 1. Alterar as premissas adotadas pelo decisum atacado demanda a interpretação das cláusulas contratuais e a rediscussão da matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.
> 2. Na hipótese, o Tribunal local seguiu orientação desta Corte 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. Incidência da Súmula 83/STJ.
> 3. "A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel." (AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018).
> 4. A aferição do percentual em que cada litigante foi vencedor ou vencido ou a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes é questão que não comporta exame em recurso especial, por envolver aspectos fáticos e probatórios, aplicando-se à hipótese a Súmula 7/STJ.
> 5. Agravo interno desprovido.
> (AgInt nos EDcl no REsp 1696567/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 16/10/2018, DJe 23/10/2018).

Uma vez mais acertada a decisão recorrida, que concluiu que a vendedora deve arcar com as taxa condominiais.

No tocante aos danos morais, com razão a recorrente. O entendimento

desta Corte é pela necessidade de comprovação do efetivo dano moral.

> AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DANO MORAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. 1. O simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais, que é necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.
> 2. Inviabilidade de alterar a conclusão do tribunal de origem de ocorrência de dano moral, se indicada situação específica, desvinculada dos normais aborrecimentos, discorrendo sobre episódio que extrapola o mero descumprimento do contrato, capaz de gerar dor e sofrimento indenizável, pois imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Incidência da súmula 7/STJ.
> 3. Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp 1637120/RO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 29/04/2019, DJe 02/05/2019).

No presente caso, o Tribunal de origem fundamentou a conclusão pelo dano moral apenas no tempo de descumprimento contratual, o que não é satisfatório para a configuração do dano, tornando-se necessária a revisão do julgado.

A análise da tese de necessidade de revisão do *quantum* arbitrado para a indenização por danos morais está prejudicada em decorrência do afastamento da condenação.

Diante do exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento parcial, apenas para afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

Publique-se.

Brasília, 13 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator