

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.822.431 - SP (2019/0180498-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : RVE - FRANCE PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : FERNANDO AUGUSTO RIBEIRO ABY-AZAR E OUTRO(S) - SP305580
RECORRENTE : ITAPLAN HBC CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO LUIZ YARSHELL - SP088098
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA E OUTRO(S) - SP210065
THIAGO CASTANHEIRO STRUZANI - SP311532
RECORRIDO : RICARDO ALMEIDA DOS SANTOS
ADVOGADO : LUCIANO DINIZ RODRIGUES E OUTRO(S) - SP320563
INTERES. : HABITA ASSESSORIA DE NEGOCIOS LTDA
INTERES. : ELIUD CAPARROZ DE OLIVEIRA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. ENTREGA DO IMÓVEL. PRAZO INICIAL ATRELADO AO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. RESP REPETITIVO 1.729.593/SP. 2. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PREJUÍZO PRESUMIDO. RESP REPETITIVO 1.729.593/SP 3. RECURSO DE RVE - FRANCE PARTICIPAÇÕES LTDA. DESPROVIDO.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por RVE - France Participações Ltda., com fulcro no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pela Sexta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 483):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Taxa Sati, Taxa de Corretagem e outras taxas relativas a atividades congêneres - Prescrição trienal - Ocorrência.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Devolução da diferença entre o valor constante do compromisso de compra e venda e o valor do contrato de financiamento - Diferença, em verdade, que se refere à comissão de corretagem - Improcedência mantida por fundamento diverso - Prescrição trienal reconhecida.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Cláusula que fixa como termo inicial do prazo de 15 meses para entrega da obra a data de assinatura do contrato de financiamento - Circunstância esta que não se relaciona com o andamento da obra - Abusividade de tal previsão - Termo inicial tido como data de assinatura do compromisso de compra e venda - Atraso na entrega do

Superior Tribunal de Justiça

imóvel - Ocorrência - Danos materiais - Indenização devida - Sentença reformada. Recurso parcialmente acolhido.

Opostos embargos de declaração, estes foram acolhidos, sem efeitos infringentes.

Nas razões do recurso especial, a insurgente aponta divergência jurisprudencial e violação aos arts. 402, 403 e 421 do CC; 51, IV, do CDC; e 7º-B e 7º-C da Lei n. 11.977/2009.

Assevera a validade da cláusula contratual que prevê como termo inicial do prazo para conclusão da obra a data de celebração do contrato de financiamento.

Alega que não houve a comprovação de despesas com aluguéis, sendo incabível a indenização pelo mero atraso na entrega do imóvel.

Afirma que o adquirente do Programa Minha Casa, Minha Vida é expressamente proibido de alugar o imóvel e que, com a crise do mercado imobiliário, não seria possível concluir que o imóvel teria sido locado.

Não apresentadas as contrarrazões (e-STJ, fl. 620), o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 624-626), ascendendo os autos a esta Corte Superior.

Brevemente relatado, decido.

De início, observa-se que a Corte local considerou abusiva a cláusula contratual que atrelaria o termo inicial de contagem do prazo de conclusão das obras ao momento da celebração do contrato de financiamento, nos termos da fundamentação abaixo colacionada (e-STJ, fl. 487):

O Contrato de Compromisso de Compra e Venda firmado entre as partes estabelece que o prazo estimado para expedição do habite-se e entrega das chaves seria de “15 (quinze) meses à contar da data da assinatura do Contrato junto à Caixa Econômica Federal” (sic).

Trata-se de cláusula contratual que condiciona o termo inicial do prazo de entrega das obras a evento futuro e incerto, qual seja, à data de celebração do contrato de financiamento.

Há de se reconhecer que tal circunstância (celebração do contrato de financiamento), a toda evidência, não repercute diretamente no andamento da obra. Além disso, nos termos em que foi redigido, tal prazo implicaria na existência de datas diferentes para a entrega das unidades autônomas do edifício (já que podem ser diversas as datas de contratação do financiamento pelos compradores), quando, na verdade, a obra é finalizada em data única.

Nesta toada, trata-se de cláusula nitidamente abusiva, devendo ser

Superior Tribunal de Justiça

declarada nula de pleno direito, com amparo no inciso IV do art. 51 do Código de Defesa do Consumidor (...)

O entendimento acima externado se coaduna com a orientação firmada recentemente nesta Corte Superior, por ocasião do julgamento do REsp repetitivo 1.729.593/SP, pendente de publicação, segundo a qual, na aquisição de unidades autônomas em construção, o prazo para a entrega do imóvel não pode estar vinculado à concessão de financiamento.

Oportunamente, confira-se a tese firmada no referido julgado:

1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância;

Ademais, constata-se que, no mesmo precedente, foi consolidado o entendimento de que o descumprimento do prazo para a entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização, sendo presumido o prejuízo do comprador nesse caso.

A propósito, confira-se a respectiva tese firmada:

1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial de RVE - France Participações Ltda.

Publique-se.

Brasília (DF), 1º de outubro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator