

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.836.975 - SP (2019/0268977-8)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : TOUCAN EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ROBERTA DE MATTOS CIUFFO - SP343882
RECORRIDO : JOSE LEANDRO CASSIMIRO SANTOS
ADVOGADOS : VANESSA BAGGIO LOPES DE SOUZA - SP211887
ROSIMEIRE GABRIEL CHAVES - SP350558
GLAUCIA LOURENCO CRICENTI - SP141400

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por TOUCAN EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., contra acórdão assim ementado (fl. 586):

Compra e Venda - Preliminares de carência de ação e falta de interesse de agir afastadas - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor - Atraso na entrega do imóvel demonstrado - Prazo de tolerância de 180 dias - Legalidade - Precedentes - Lucros cessantes devidos, ante o incontroverso atraso - Pagamento de taxa condominial e juros sobre o saldo devedor, antes da entrega das chaves - Impossibilidade - Cobrança de individualização da matrícula - Ilegalidade - Majoração da verba honorária devida pela apelante - aplicação do artigo 85, §11, do CPC. Preliminares afastadas e Recurso não provido.

Em suas razões, a recorrente alega violação dos arts. 402, 421 e 422 do Código Civil, bem como dissídio jurisprudencial, aduzindo que não poderia "transferir a posse plena do imóvel, sem a quitação do valor integral" (fl. 613). Afirma que "não houve atraso na entrega da unidade, vez que o Certificado de Conclusão foi expedido, inclusive, antes do decurso do prazo previsto no instrumento contratual, concluindo-se pela ausência de inadimplemento contratual pela Recorrente com relação à entrega da unidade" (fl. 615), não havendo que se falar em reparação de danos. Acrescenta que adequados os juros e correção cobradas; e que "os lucros cessantes não são presumidos" (fl. 626).

O Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, concluiu que houve atraso na entrega do imóvel, passível de indenização por lucros cessantes,

assim se pronunciando (fls. 588/590):

(...) restou incontroverso que o prazo para a entrega do imóvel era novembro/2011, tendo sido recebidas as chaves pelo autor somente em agosto / 2012, extrapolando assim o prazo de tolerância de 180 dias, que é admitido, porquanto se trata de disposição comum, em contratos que tais, estando já incorporada aos usos e costumes do mercado imobiliário, inexistindo violação à boa fé objetiva daquele que opta por adquirir imóvel na planta (a respeito: TJSP, Ap. Cível 0032208-72.2011.8.26.0577, São José dos Campos, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Coelho Mendes, j. 19.06.2012).

Apesar da expedição do "habite-se" em abril/2012, portanto, antes de extrapolado o prazo de tolerância, o certo é que não se pode reconhecer tal data, como termo ad quem para o cumprimento da obrigação avençada, na medida em que a obrigação de entregar o imóvel somente é integralmente adimplida com a efetiva entrega das chaves, momento em que os adquirentes são imitados na posse do imóvel.

Importante ressaltar ainda neste tópico, que o "habite-se" é documento imprescindível para a obtenção do financiamento imobiliário, sendo certo que a sua solicitação e a consequente quitação do preço, por meio dele, somente é possível depois de sua expedição, de modo que não há que se falar em culpa dos adquirentes pela demora na entrega das chaves, não sendo aplicável à espécie o artigo 475 do CC.

Deste modo, configurou-se atraso inescusável (item III.1 da apelação), (...) Portanto, configurado o inadimplemento inescusável, tal como o exposto acima, de rigor a condenação da requerida a indenizar o autor pelos lucros cessantes (item 111.5 da apelação), no percentual estabelecido na sentença e pelo período ali declinado.

A análise das razões do recurso, a fim de demover o que concluído pela origem, demandaria inevitável reexame de matéria fática, procedimento que encontra óbice nos verbetes 5 e 7 da Súmula desta Corte.

Acrescente-se que a conclusão acima reproduzida está em perfeita harmonia com a jurisprudência adotada neste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel acarreta a indenização pelos lucros cessantes, que somente pode ser afastada em caso de comprovação de que o atraso não se deu por culpa

Superior Tribunal de Justiça

da empreendedora. Nessa direção:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ART. 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. A jurisprudência consolidada neste Sodalício é no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador e lucros cessantes. Há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1075056/MA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 18/08/2017)

Também em relação à ocorrência de mora, o entendimento adotado se coaduna com a posição deste Superior Tribunal de Justiça ao concluir que a entrega das chaves é o prazo que marca o atraso, ou não, na entrega do imóvel. Nessa direção:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE LUCROS CESSANTES CORRESPONDENTES AO VALOR MÉDIO DE ALUGUEL DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA RECONSIDERAR PARCIALMENTE A DECISÃO AGRAVADA E, EM NOVA ANÁLISE, CONHECER E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A jurisprudência deste Sodalício firmou-se no sentido de que, reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos e devem corresponder à

Superior Tribunal de Justiça

média do aluguel que o comprador deixaria de pagar.

2. Na espécie, a decisão agravada deve ser parcialmente reformada, para condenar os ora agravados ao pagamento de lucros cessantes à parte ora agravante correspondentes ao valor médio de aluguel do imóvel objeto deste processo desde junho de 2013 até a efetiva entrega das chaves.

3. Agravo interno provido para reconsiderar parcialmente a decisão agravada e, em nova análise, dar parcial provimento ao recurso especial. (AgInt no REsp 1723050/RJ, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/09/2018, DJe 26/09/2018)

Por fim, verifique-se que não foram devidamente impugnadas todas as razões expostas pela origem, não havendo a recorrente combatido a afirmação de que sem o "habite-se" não havia como o comprador conseguir o financiamento imobiliário para quitação do imóvel. Assim, inviável o provimento do especial, também, por aplicação da Súmula 283/STF.

Em face do exposto, não havendo o que reformar, nos termos do art. 34, XVIII, "b", do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, nego provimento ao recurso especial e, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, considerando-se suspensas as exigibilidades em caso de assistência judiciária gratuita.

Intimem-se.

Brasília (DF), 03 de outubro de 2019.

Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora