

# *Superior Tribunal de Justiça*

## **RECURSO ESPECIAL Nº 1.568.804 - DF (2015/0297410-6)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : **GOLD SANTORINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**  
**RECORRENTE** : **GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A**  
**RECORRENTE** : **PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**  
**ADVOGADOS** : **JOÃO CARLOS DE LIMA JÚNIOR - SP142452**  
**ROBSON TÂNIO MOREIRA ALVES JÚNIOR E OUTRO(S) - DF030697**  
**GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA - SP308505**  
**FABIO RIVELLI - DF045788**  
**RECORRIDO** : **JAIR JUNIOR SOARES VIANA FILHO**  
**RECORRIDO** : **TATIANE APARECIDA VIEIRA VIANA**  
**ADVOGADO** : **NATHALIA MONICI LIMA E OUTRO(S) - DF027171**  
**AGRAVANTE** : **TATIANE APARECIDA VIEIRA VIANA**  
**AGRAVANTE** : **JAIR JUNIOR SOARES VIANA FILHO**  
**ADVOGADO** : **NATHALIA MONICI LIMA E OUTRO(S) - DF027171**  
**AGRAVADO** : **GOLD SANTORINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**  
**AGRAVADO** : **GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A**  
**AGRAVADO** : **PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**  
**ADVOGADOS** : **JOÃO CARLOS DE LIMA JÚNIOR - SP142452**  
**ROBSON TÂNIO MOREIRA ALVES JÚNIOR E OUTRO(S) - DF030697**  
**FABIO RIVELLI - DF045788**  
**GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA - DF047831**

### **EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de indenização por danos materiais e compensação por danos morais.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
3. 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. Precedente.
4. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

**DECISÃO**

Cuida-se de recurso especial interposto por GOLD SANTORINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e OUTROS, com fundamento, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

**Ação:** de indenização por danos materiais e compensação por danos morais ajuizada por TATIANE APARECIDA VIEIRA VIANA e JAIR JÚNIOR SOARES VIANA FILHO, em face dos recorrentes, devido a atraso na entrega de imóvel.

**Sentença:** julgou parcialmente procedente os pedidos formulados na inicial, para condenar os recorrentes ao pagamento: i) de danos materiais no valor dos alugueres despendidos pelos recorridos até a data de entrega das chaves do imóvel; ii) multa de 2% e juros de 1%, conforme cláusula contratual, decorrente da demora na entrega do imóvel.

**Acórdão:** conferiu parcial provimento à apelação interposta pelos recorridos, e negou provimento ao recurso dos recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. PRELIMINAR DE NULIDADE. SENTENÇA CITRA PETITA. REJEIÇÃO. MÉRITO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. CONTRATO DE ADESÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ANUÊNCIA NO ATO DE CONTRATAÇÃO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. DANOS MATERIAIS. CLÁUSULA PENAL. APLICAÇÃO EM FAVOR DO CONSUMIDOR. PEDIDO DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR OU DE RESSARCIMENTO DE DIFERENÇA DE JUROS. IMPROCEDÊNCIA. CLÁUSULA QUE ESTIPULA JUROS DE OBRA. INEXISTÊNCIA DE ABUSIVIDADE. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. RESSARCIMENTO DE HONORÁRIOS CONTRATUAIS. DESCABIMENTO.

1. Não evidenciada a alegada prolação de sentença citra petita, há que ser rejeitada a preliminar de nulidade do julgado, cabendo destacar que, conforme reiterado posicionamento desta egrégia Corte, o órgão julgador não é obrigado a se manifestar sobre todos os argumentos lançados pelas partes, bastando que se atenha àqueles suficientes para fundamentar o julgamento de procedência ou de improcedência do pedido.

# *Superior Tribunal de Justiça*

2. A circunstância de o contrato firmado pelas partes ser de adesão não enseja, por si, a conclusão de que suas cláusulas são abusivas.

3. Se, no ato da conclusão do negócio jurídico, as partes convencionaram o pagamento, pelos promitentes-compradores, dos serviços de intermediação prestados (taxa de corretagem), pagos à parte pelos autores, não há que se falar em abusividade da cobrança. Precedente.

4. A instituição de prazo de tolerância para a entrega da unidade imobiliária, prevista em aditivo contratual firmado entre as partes, não se revela imposição de obrigação iníqua ou abusiva, nem vantagem exagerada ao fornecedor. Precedentes.

5. Tendo as partes convencionado que o pagamento das despesas de condomínio, antes da entrega das chaves, não ficaria a cargo dos promitentes-compradores, bem como, havendo demonstração, pelos autores, de pagamento dos citados encargos durante a execução do empreendimento, devem ser ressarcidos em relação aos valores pagos a esse título, sendo descabida a pretendida incidência do art. 42, parágrafo único, do CDC.

6. O atraso na entrega do empreendimento faz surgir para os autores o direito de verem ressarcidas as perdas e os danos ocasionados pela mora das rés. No entanto, por configurar bis in idem e, em razão disso, enriquecimento sem causa, obsta-se a cumulação dos danos emergentes (aluguel pago para ocupação de outra unidade imobiliária no período de atraso) com lucros cessantes (pelo óbice, aos autores, de locação do imóvel adquirido na planta após a configuração da mora das rés). Precedente.

7. Prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma penalidade deve incidir ao fornecedor em caso de inadimplemento. Precedente.

8. Inexistindo vinculação do contrato de promessa de compra e venda de imóvel com eventual financiamento adquirido pelo consumidor para o pagamento das prestações avençadas entre as partes, bem como, não tendo os autores comprovado as alegações de que as rés teriam contribuído para a oneração do financiamento bancário firmado entre os demandantes e instituição financeira, há que ser julgado improcedente o pleito de congelamento do saldo devedor ou de ressarcimento, pelas demandadas, de diferença de juros remuneratórios.

9. Não é abusiva cláusula contratual que preveja cobrança de juros antes da entrega das chaves (juros de obra). Precedente.

10. O atraso injustificado na entrega de imóvel adquirido na planta, por si, como mero inadimplemento contratual, não é capaz de configurar danos morais. Precedentes.

11. Os valores expendidos na contratação de advogado particular não são indenizáveis, uma vez que não há como se imputar a outra parte o pagamento de um ajuste do qual não participou.

# Superior Tribunal de Justiça

Precedente.

12. Apelação das rés improvida. Apelo dos autores parcialmente provido. (e-STJ fl. 672)

**Recurso especial:** alegam violação dos arts. 186, 421, 422 e 927 do CC. Sustentam, em síntese, que o contrato "(...) foi celebrado com o livre consentimento das partes contratantes, no qual foram estipuladas as condições de entrega do bem e até mesmo as condições de pagamento." (e-STJ fl. 705) Insurgem-se contra o pagamento de indenização pelos lucros cessantes.

## **RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.**

**- Julgamento:** aplicação do CPC/73.

### **- Da ausência de prequestionamento**

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos arts. 421 e 422 do CC, indicados como violados, não tendo os recorrentes oposto embargos de declaração com vistas a suprir eventual omissão perpetrada pelo Tribunal de origem.

Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 282/STF.

Ressalto, por oportuno, que os referidos artigos foram mencionados pela primeira vez no próprio recurso especial, caracterizando verdadeira inovação das teses de defesa, de modo que não era dado ao TJ/SP analisar a controvérsia tendo em vista tais normas.

### **- Da Súmula 568/STJ**

Quanto aos lucros cessantes, o TJ/DF aplicou corretamente a jurisprudência do STJ 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 (EREsp 1.341.138/SP, 2ª Seção, DJe de 22/5/2018).

Forte nessas razões, com fundamento no art. 932, III e IV, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar na condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intime-se.

Brasília, 03 de outubro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

