

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.514.149 - SP (2019/0156049-9)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : CR2 SAO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
SOC. de ADV. : FERREIRA PINTO, CORDEIRO, SANTOS E MAIA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO : FABIO AKIRA HIGASHI
ADVOGADOS : LUCAS BELTRÃO PERESSIM - SP289821
LARISSA BASILIO SOUZA PERESSIM - SP324604
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : ADRIANA RODRIGUES JULIO - SP181297

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de agravo interposto por CR2 SAO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS LTDA, contra inadmissão, na origem, de recurso especial, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c" da Constituição da República, manejado contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (e-STJ, fl. 390):

Apelação - Promessa de venda e compra de Imóvel - Embora não se discuta a validade do "termo de quitação" firmado entre as partes, não pode o manto do "pacta sunt servanda" acobertar a exigência de encargos abusivos, sendo, portanto, perfeitamente possível a eventual revisão da relação contratual - Relação de consumo - Ausência de abusividade da estipulação de prazo de tolerância - Os percalços que podem surgir durante a execução das obras, tais como as condições climáticas, ofertas de materiais e mão-de-obra, etc., e que, portanto, não podem deixar de serem levados em consideração - Súmula nº 164, deste E. Tribunal de Justiça - Lucros cessantes - Ainda que não se olvide que, na hipótese de atraso na conclusão da obra e entrega das chaves, os lucros cessantes se apresentem presumidos, no presente caso, contudo, diante do voluntário pagamento de cláusula penal em favor do compromissário comprador, não se justifica sua cumulação - Tratando-se duas condenações que possuem o mesmo fato gerador, qual seja, atraso na entrega do imóvel compromissado, se afigura impertinente a cumulação da pena contratual com os lucros cessantes, sob pena de

Superior Tribunal de Justiça

caracterizar-se "bis In idem", o que é rechaçado por nosso ordenamento jurídico - Dano moral evidenciado - A injustificada mora da incorporadora imobiliária desde janeiro de 2011, transborda o mero aborrecimento do cotidiano, e é fonte de abalo moral - Descabimento da imposição ao promissário comprador que arque com os encargos excedentes decorrentes de demora a ele não imputado, o que resulta em Injusta e imprevisível oneração — "Congelamento" do saldo devedor, a contar do vencimento do prazo de tolerância convencionado, mediante a exclusão da exigência de juros remuneratórios - Repetição, na forma simples, dos eventuais valores pagos a título de juros remuneratórios - Recurso a que se dá parcial provimento.

É o breve relatório.

Passo a decidir.

Com efeito, diante da relevância da questão suscitada, merece provimento o agravo para melhor analisar o recurso especial interposto, procedendo-se à devida conversão.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo em recurso especial, procedendo-se à conversão.

Intime-se.

Brasília (DF), 02 de outubro de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator