

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.557.862 - RJ (2019/0229116-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SC2 SHOPPING PRAIA DA COSTA LTDA
OUTRO NOME : CONSTRUTORA SÁ CAVALCANTE LTDA
AGRAVANTE : SPE.SCP - JACAREPAGUA I LTDA
ADVOGADO : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER E OUTRO(S) - RJ132616
AGRAVADO : EDUARDO VIEIRA FAZOLLO
AGRAVADO : ANA CAROLINA DURAN FERNANDEZ FAZOLLO
ADVOGADOS : PEDRO LEMOS LEITE VILLASBÔAS E OUTRO(S) - RJ150805
LARISSA DE MELO SILVA - RJ174938
VICTOR DA SILVA CARVALHO - RJ211951

DECISÃO

Trata-se de agravo em recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

"APELAÇÕES CÍVEIS. RELAÇÃO DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL.

Cuida-se de demanda que tem por objeto promessa de compra e venda de imóvel em construção, cingindo a controvérsia sobre os danos advindos do eventual atraso na entrega do bem e sobre a legitimidade da cobrança de comissão de corretagem.

Rejeitada a preliminar de ilegitimidade passiva da construtora.

Entrega das chaves da unidade dos Autores após sete meses da data prevista em contrato. Validade da cláusula de tolerância.

Súmula 350 TJ/RJ. Questões aduzidas pela Ré para afastar sua responsabilidade em relação ao prazo estipulado, tais como as exigências da Administração Pública Municipal que constituem fortuito interno, inerentes ao empreendimento imobiliário.

Atualização monetária do saldo devedor final durante o período em que a construtora incidiu em mora. Aplicação de índices mais suaves, tendo por escopo o reequilíbrio da relação contratual, substituindo-se o INCC por índice mais vantajoso para o consumidor, salvo se o INCC for menor. Precedentes do STJ.

Validade da transferência do pagamento da comissão de corretagem aos compradores, considerando terem sido previamente informados sobre o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da intermediação (Planilha de Cálculo de index 00185). Dever de informação cumprido pelas Rés, com amparo no entendimento firmado no REsp 1.599.511/SP, julgado sob o rito dos recursos repetitivos.

Devida indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo de mora do promitente-vendedor, levando em conta que o prejuízo do promitente-comprador é presumido, tratando-se da justa recomposição do patrimônio. Precedentes do STJ. Termo final de incidência dos lucros cessantes que deve ser a data da efetiva da entrega das chaves, pois a expedição do 'habite-se' é ato administrativo que atesta as condições de

Superior Tribunal de Justiça

habitabilidade do imóvel, não configurando possibilidade de pleno uso do bem. Lucros cessantes em valor do aluguel do imóvel a ser apurado em liquidação por arbitramento. Dano moral passível de reparação. Evidente frustração da legítima expectativa dos consumidores com relação ao momento em que poderiam desfrutar do bem adquirido, ante à desídia das Rés, que descumpriram o prazo de entrega da unidade imobiliária. Valor da indenização arbitrada em R\$ 5.000,00 majorada para R\$ 8.000,00 para cada Autor, atendendo ao caráter pedagógico/punitivo do instituto, levando em conta o período da mora, em consonância com a média deste Eg. Tribunal para casos semelhantes.

RECURSO DAS RÉS DESPROVIDO. RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO" (fls. 490-491, e-STJ).

Nas razões do especial, a recorrente aponta a violação dos arts. 6º da Lei de Introdução ao Código Civil; 402 e 944 do Código Civil e 86 do Código de Processo Civil/2015.

Sustenta, em síntese, que:

- a) o índice da correção monetária previsto contratualmente deve ser respeitado;
- b) inexistem lucros cessantes;
- c) o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) fixado a título de danos morais é exorbitante, e
- d) os honorários advocatícios não foram distribuídos proporcionalmente.

Não admitido o recurso na origem, vieram os autos conclusos a esta relatoria.

Contraminuta às fls. 583-589 (e-STJ).

É o relatório.

DECIDO.

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Inicialmente destaca-se a impossibilidade de conhecimento da insurgência com base na suposta afronta ao art. 6º da Lei de Introdução ao Código Civil, pois o conteúdo normativo desse dispositivo legal não foi debatido na origem, tampouco arguiu-se essa questão nos embargos declaratórios opostos às fls. 505-506 (e-STJ). Incide, na espécie, o óbice da Súmula nº 282/STF, aplicada por analogia.

Ademais, "A jurisprudência desta Corte Superior se consolidou no sentido de que é cabível a condenação ao pagamento de lucros cessantes nos casos de descumprimento do prazo para entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, presumindo-se o prejuízo do promitente comprador" (AgInt no REsp nº 1.783.184/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 27/9/2019).

Superior Tribunal de Justiça

Nesse sentido ainda:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de valores cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel.

2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga. Precedentes.

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. Cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Precedentes.

5. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada.

6. Agravo interno no recurso especial não provido"

(AgInt no REsp 1.804.123/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/9/2019, DJe 11/9/2019).

No tocante ao valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) fixado a título de danos morais, não há como esta Corte rever o entendimento exarada na origem (fl. 499, e-STJ), em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.

Por fim, ressalta-se que a aferição do grau de sucumbência entre as partes para fins de distribuição da condenação dos honorários advocatícios é inviável neste momento processual, tendo em vista a necessidade de revisão do contexto fático-probatório dos autos. Incidência da Súmula 7/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

Publique-se.

Superior Tribunal de Justiça

Intimem-se.

Brasília (DF), 03 de outubro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

