

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.847.675 - SP (2019/0334670-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : MADRID INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
RECORRIDO : EDNA MARIA DOS SANTOS TELES
RECORRIDO : CLAUDIO FONSECA TELES
ADVOGADOS : SEBASTIÃO GOMES DE OLIVEIRA JÚNIOR - SP149509
ESTEFANIA MARQUES MATHIAS - SP297171
INTERES. : TECNISA S/A
ADVOGADOS : PAULA LIMA CLASEN DE MOURA E OUTRO(S) - SP190750
MARIANA TONDIM MASSON - SP395024

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. 1. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. 2. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROMITENTE COMPRADOR. NECESSIDADE DE POSSE EFETIVA DO BEM IMÓVEL. PRECEDENTES. 3. JUROS. NÃO IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. 4. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

DECISÃO

Cláudio Fonseca Teles e outra ajuizaram ação indenizatória contra Madrid Investimentos Imobiliários SPE Ltda. e Tecnisa S.A., em razão do descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel quanto ao prazo para a entrega do bem.

O Magistrado de primeiro grau, em relação à Tecnisa S.A., extinguiu o feito, sem resolução de mérito. No mais, julgou procedentes os pedidos para condenar a primeira ré ao pagamento de R\$ 43.235,01 (quarenta e três mil, duzentos e trinta e cinco reais e um centavo); de 0,5% do valor atualizado do imóvel, por mês, pelo período de 1º/12/2011 a 1º/10/2015, a título de lucros cessantes; e de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), para cada autor, a título de dano moral.

Interpostas apelações por ambas as partes, a Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo deu-lhes parcial provimento para afastar a condenação pelos danos morais e reconhecer a legitimidade passiva da corré Tecnisa S.A.,

bem como a sua responsabilidade solidária pela reparação dos danos causados aos autores.

O acórdão ficou assim ementado (e-STJ, fls. 388-404):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. Reparação de danos. Sentença de extinção sem resolução do mérito em relação à ré TECNISA e de parcial procedência em relação à ré MADRID. Apelos das partes.

1. Legitimidade passiva da corré TECNISA. Mesmo grupo econômico. Corré MADRID que é empresa criada especificamente para a realização do empreendimento. Corré TECNISA que utiliza de seu nome para dar confiabilidade ao empreendimento. Responsabilidade solidária. Extinção afastada. Responsabilidade solidária pelos danos causados aos consumidores pelo atraso.

2. Despesas condominiais. Responsabilidade dos compradores somente a partir da plena posse do bem imóvel, com a entrega das chaves. Reembolso devido.

3. Alegação de validade de incidência de juros contratuais sobre as prestações devidas pelos adquirentes. Sentença que determinou a restituição de valores em razão da substituição do índice de correção monetária incidente sobre as prestações mensais e sobre o saldo devedor residual no período de mora. Ausência de insurgência específica. Razões recursais dissociadas da sentença. Acolhimento dos cálculos apresentados pelos adquirentes, ante a ausência de impugnação específica. Desnecessidade de apuração em fase de liquidação.

4. Lucros cessantes. Presunção pela não utilização do imóvel. Súmula nº 162 do TJSP. Percentual de 0,5% sobre o valor do contrato, atualizado, por mês de atraso. Condenação devida. Termo final da mora. Entrega das chaves. Irrelevância da expedição do habite-se. Súmula nº 160 do E. TJSP. Limitação do valor da indenização a título de lucros cessantes em respeito ao princípio da adstrição. Delimitação do período de mora para fins de condenação das rés ao pagamento de lucros cessantes, e não como termo inicial da incidência de atualização monetária sobre o valor do contrato para fins de cálculo do valor locativo devido aos autores. Condenação mantida.

5. Danos morais não configurados. Mero inadimplemento contratual. Condenação afastada.

6. Existência de condenação monetária. Honorários que devem ser fixados sobre o valor da condenação, e não sobre o valor da causa. Art. 85, §2º, do CPC.

7. Recursos parcialmente providos.

As promitentes vendedoras interpõem recurso especial, fundamentado na alínea *a* do permissivo constitucional, apontando violação dos arts. 104, 402, 403, 421, 422 e 884 do CC; e 373, I, do CPC/2015.

Sustentam, em síntese: a legalidade da incidência de juros, como condição do

Superior Tribunal de Justiça

pagamento parcelado e não vinculados à entrega da obra; a não comprovação dos lucros cessantes; a possibilidade da cobrança de despesas condominiais e tributos antes da entrega das chaves; e a validade do contrato por ausência de vício de consentimento.

Contrarrazões apresentadas às fls. 429-437 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

Inicialmente, em relação aos lucros cessantes, a jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível o pagamento de indenização por lucros cessantes.

Dessa forma, o entendimento firmado pelo Colegiado estadual está em consonância com o desta Corte, o que atrai o óbice da Súmula n. 83/STJ, aplicável para ambas as alíneas autorizadoras.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL OBJETO DE INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. "O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador" (AgRg no AREsp n. 709.516/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 27/10/2015, Dje de 3/11/2015).

2. O conhecimento do recurso especial, interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, exige a indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como a demonstração do dissídio, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 541, parágrafo único, do CPC/1973.

3. Correta a decisão que, ao negar provimento ao agravo nos próprios autos, majorou em 20% (vinte por cento) o valor dos honorários advocatícios, nos estritos limites do art. 85, § 11, do CPC/2015, levando em conta os requisitos previstos nos incisos I a IV do § 2º do mesmo dispositivo.

Superior Tribunal de Justiça

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.053.507/MA, Relator o Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe 21/09/2017 - sem grifo no original)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, 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.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 301.607/RJ, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe 15/09/2016 - sem grifo no original)

Em relação aos encargos condominiais, o Tribunal de origem, consignando que a demora na entrega das chaves ocorreu por culpa das vendedoras, concluiu não ser justo que os autores arquem com as despesas incidentes sobre o imóvel no período em que não estavam na posse do bem.

Assim, mantiveram a condenação das insurgentes à restituição dos valores pagos pelos demandantes das despesas condominiais até a efetiva entrega das chaves.

Do exposto, observa-se que o entendimento do Tribunal local está em consonância com a jurisprudência desta Corte, porquanto a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais somente deve incidir a partir da efetiva posse direta do bem, com a entrega das chaves.

Sobre o tema, convém destacar os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. Alterar as premissas adotadas pelo decisum atacado demanda a interpretação das cláusulas contratuais e a rediscussão da matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2. Na hipótese, o Tribunal local seguiu orientação desta Corte 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. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. **"A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel."** (AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018).

4. A aferição do percentual em que cada litigante foi vencedor ou vencido ou a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes é questão que não comporta exame em recurso especial, por envolver aspectos fáticos e probatórios, aplicando-se à hipótese a Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.696.567/SP, Relator o Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/10/2018, DJe 23/10/2018)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES CONFIGURADOS. EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL. ENTREGA DAS CHAVES. TESE DO RECURSO ESPECIAL QUE DEMANDA REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE CONTEXTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS. ENCARGOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR. A PARTIR DA POSSE. PRECEDENTES. SÚMULA Nº 83/STJ.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. A tese defendida no recurso especial demanda reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático e probatório dos autos, vedados pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.

3. **Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, o promitente comprador somente é responsável pelos encargos condominiais após a sua imissão na posse do imóvel. Precedentes. Súmula nº 83/STJ.**

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 908.415/RJ, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. NECESSIDADE DE POSSE EFETIVA. PRECEDENTES.

1. Consoante decidido pela Segunda Seção, no julgamento do EREsp nº 489.647-RJ, de minha relatoria, em 25/11/2009, "a efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual

Superior Tribunal de Justiça

surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais".

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 535.078/SP, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 5/9/2014);

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. POSSE EFETIVA. NECESSIDADE.

- A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais.

- Agravo nos embargos de declaração no recurso especial não provido.

(AgRg nos EDcl no REsp n. 851.542/RS, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 13/9/2011)

Em relação aos juros contratuais, nota-se que o Tribunal de origem manteve a sentença que determinou a restituição desses valores aos autores em razão da substituição do índice de correção monetária incidente sobre as prestações mensais e sobre o saldo devedor residual no período de mora (substituição do INCC pelo IGP-M).

O acórdão recorrido consignou ainda que as insurgentes não impugnaram os cálculos apresentados pelos demandantes, bem como não indicaram em que consistiria a sua inexatidão e o valor que reputava correto.

Todavia, verifica-se que os fundamentos adotados pela Corte estadual não foram objeto de impugnação nas razões do recurso especial, sendo que a manutenção de algum argumento que, por si só, sustenta o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÕES DE NULIDADE DE INTIMAÇÃO, PRESCRIÇÃO DO FEITO EXECUTIVO E IMPOSSIBILIDADE DE DECLINAÇÃO DE COMPETÊNCIA. ÓBICES SUMULARES E INOVAÇÃO RECURSAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NÃO CABIMENTO, NESTA SEDE, UMA VEZ QUE AUSENTE O REQUISITO DO PREQUESTIONAMENTO. 1. A ausência de

Superior Tribunal de Justiça

impugnação específica das razões pelas quais o Tribunal a quo deixou de conhecer da matéria atraindo o óbice das Súmulas 283 e 284 do STF. [...] 5. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp n. 1.443.474/CE, Relator o Min. Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 2/6/2015, DJe 15/6/2015)

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários sucumbenciais fixados em favor do patrono da parte recorrida em 2% sobre o valor da condenação.

Publique-se.

Brasília (DF), 19 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

