

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.574.320 - SP (2019/0263451-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : **CAMPINAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**  
**AGRAVANTE** : **HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A**  
**ADVOGADOS** : **MONICA ELISA MORO DE SOUZA - SP298437**  
                  **ROCHELLE PRADO PELICANO - SP354266**  
                  **IVAN MENDES PEREIRA JUNIOR - SP340071**  
**AGRAVADO** : **DOUGLAS BRAMBILLA**  
**AGRAVADO** : **MARIA ELI DIAS BRAMBILLA**  
**AGRAVADO** : **DILSON BRAMBILLA**  
**ADVOGADO** : **RENATA CRISTINA BRAMBILLA - SP375158**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto por CAMPINAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e OUTRO. O apelo extremo, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

*"Agravo de Instrumento - Ação de Rescisão de Compromisso de Compra e Venda cc Indenização - Insurgência contra decisão que resolveu parcialmente o mérito - Atraso configurado por culpa das Agravadas - Lucros cessantes devidos, que independem de comprovação - Súmula 162 deste Tribunal - Fixação no importe de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato desde o término do prazo de tolerância até a declaração de rescisão do contrato (5 meses) - Danos morais não configurados - Decisão reformada - Recurso parcialmente provido" (fl. 71 e-STJ).*

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 106/108 e-STJ).

Nas razões do especial, as agravantes alegaram violação dos arts. 396, 421, 422, 927 e 945 do Código Civil e 4º, 6º, e 54 do Código de Defesa do Consumidor.

Sustentaram, em síntese, que não deram causa para o atraso na entrega da obra,

*"(...) pois o contrato é claro ao prever em sua cláusula 9.1 dos contratos anexos aos autos, que o prazo previsto para entrega das chaves se dá após o pagamento de todas as parcelas do preço pelos compradores" (fl. 85 e-STJ).*

Afirmaram, ainda, que restou também previamente pactuado o percentual de retenção de 20% (vinte por cento) do valor pago a título de preço, devendo ser determinada a devolução de apenas 80% (oitenta por cento) dos valores pagos.

# Superior Tribunal de Justiça

Com as contrarrazões (fls. 128/134 e-STJ), o recurso foi inadmitido na origem. Daí o presente agravo, no qual se busca o processamento do apelo nobre.

É o relatório.

## DECIDO.

Ultrapassados os pressupostos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do especial.

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.

Cuida-se, na origem, de ação de rescisão contratual com restituição de quantias pagas cumulada com nulidade de cláusula contratual ajuizada pelos ora recorridos objetivando a rescisão unilateral do contrato de promessa compra e venda de imóvel com a devolução integral dos valores pagos.

Os ora recorridos agravaram da decisão de fls. 48/57 e-STJ, que assim consignou:

*"(...) Pelo exposto, suspenso o pleito de indenização derivado de aplicação da cláusula penal invertida, com supedâneo no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial, com o fito de, declarando rescindido o contrato entre as partes por culpa das Rés, condená-las a devolver à parte autora a integralidade das parcelas quitadas, bem como a restituir os valores pagos a título de taxas associativas e IPTU, a ser apurado cm liquidação de sentença mediante apresentação dos comprovantes, acrescendo-se sobre os valores da condenação correção monetária, pela tabela prática do Tribunal de Justiça, a contar de cada desembolso, e de juros de mora, de 1% ao mês, a partir da citação, tornando definitiva a tutela provisória deferida às tis. 107/108 e às tis. 343."*

Ao julgar o agravo, o tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso, por entender que o atraso na entrega do imóvel se deu por conta das agravadas, ora recorrentes, e pela inexistência de dano moral:

*"(...)"*

*O d. Magistrado a quo consignou a abusividade da cláusula contratual que coloca como prazo para entrega do imóvel 36 meses contados a partir da venda de mais de 30% das unidades ou do registro no cartório do competente instrumento contratual necessário a abertura de crédito a ser firmado entre a vendedora e a CEF. Por óbvio, tal estipulação revela-se abusiva eis que coloca o consumidor em desvantagem exagerada perante a vendedora, que poderá quando bem entender dar início ao prazo de 36 meses, tendo em vista que o consumidor não pode controlar o termo inicial.*

*Como bem consignado pelo d. Magistrado a quo em caso*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*de financiamento pelos compradores do saldo devedor estes dependem da expedição do 'habite-se', que por sua vez, depende da conclusão da obra.*

*Destarte, bem fixado o prazo para entrega da obra em 36 meses a contar da assinatura do contrato.*

*Assim, o prazo de entrega do empreendimento findou-se no final de setembro de 2017, somado ao prazo de tolerância previsto em contrato (cláusula 8) e aceito nos termos da Súmula 164, deste Tribunal.*

*De se anotar que as Agravadas não podem exigir que os Agravantes paguem a parcela do 'habite-se' sem sequer ter-se finalizado a construção do empreendimento (artigo 476 do CC).*

*Cumpre salientar que o d. Magistrado a quo determinou a devolução da integralidade dos valores pagos pelos Agravantes em razão do reconhecimento da culpa das Agravadas.*

*Com relação aos lucros cessantes entendo que a decisão merece reforma, tendo em vista que não há obrigatoriedade de pagamento integral do preço para fixação, mas sim do impedimento a fruição do bem, que deveria se dar a partir do término do prazo de tolerância, presumindo-se que o saldo devedor seria pago pelos Agravados.*

*Nos termos da planilha de fls.95/96 e fls. Dos autos principais verifica-se que os Agravantes pagaram todas as parcelas pré-chaves, sendo certo que não emitido o 'habite-se' as Agravadas não podem exigir os valores que deveriam ser pagos a partir da conclusão da obra.*

*Assim, são devidos os lucros cessantes, insertos no prejuízo dos compradores pela privação do uso da unidade, nos termos da Súmula 162 deste Tribunal: 'Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.'.*

*(...)*

*No caso, as Agravadas não trouxeram em sede de contestação comprovação da expedição do 'habite-se' de forma que o atraso configura-se incontroverso, assim como o dever de indenizar os compradores pela privação da fruição do bem.*

*Assim, consoantes entendimento deste Tribunal condeno as Agravadas ao pagamento de lucros cessantes aos Agravantes no importe de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, desde o término do prazo de tolerância (outubro de 2017) até a declaração de rescisão do contrato, dada pela decisão atacada (fevereiro de 2018).*

*Desta forma, são devidos os lucros cessantes consoante acima fixados pelo período de 5 meses" (fls. 72/75 e-STJ).*

Quanto à restituição de valores, destaca-se que nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, como no caso dos autos, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, nos termos da torrencial jurisprudência desta Corte.

Sobre o tema:

**"RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART.**

**543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.**

**1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. *Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.***

**2. Recurso especial não provido"** (REsp 1.300.418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013 - grifou-se).

Ademais, quanto às assertivas de que cumpriu com os termos acordados, tal pretensão recursal esbarra inarredavelmente nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

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

Deixo de majorar os honorários sucumbenciais, conforme determina o art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, haja vista a ausência de condenação da parte em honorários nas instâncias ordinárias.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 07 de novembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator