

RECURSO ESPECIAL Nº 1.745.927 - SP (2018/0128431-8)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
RECORRENTE : DANIEL AKIO MURAKAWA YAMAMOTO
ADVOGADO : LEANDRO GODINES DO AMARAL E OUTRO(S) - SP162628
RECORRIDO : OGISA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : JACQUES GRIFFEL E OUTRO(S) - SP086354
RECORRIDO : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
RECORRIDO : JARDIM DAS VERTENTES INCORPORADORA SPE LTDA
ADVOGADO : FABIO RIVELLI E OUTRO(S) - SP297608
RECORRIDO : LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO NA CONCLUSÃO DA OBRA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, não é possível o congelamento do saldo devedor de promessa de compra e venda de imóvel, em razão do atraso injustificado na conclusão da obra. Precedentes.

3. Recurso especial não provido.

DECISÃO

1. Trata-se de recurso especial interposto por DANIEL AKIO MURAKAWA YAMAMOTO, com fulcro no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim sintetizado:

INDENIZAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL "NA PLANTA". CORRETAGEM E SATI. PRESCRIÇÃO. CONGELAMENTO DE SALDO DEVEDOR. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL. Insurgência contra sentença de procedência. Sentença reformada. Corretagem e SATI. Prescrição. Prazo prescricional trienal (art. 206, §30, IV, CC). Orientação fixada em sede de recurso especial repetitivo (tema 938 STJ). Atraso. "Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas

justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente" (súmula 161, TJSP). Correção monetária. . "O descumprimento do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra não cessa a incidência de correção monetária, mas tão somente dos encargos contratuais sobre o saldo devedor" (súmula 163, TJSP). Lucros cessantes. "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 e, independentemente da finalidade do negócio" (súmula 162, TJSP). Dano moral. Atraso superior a um ano na entrega de imóvel gera dano moral indenizável. Recursos parcialmente providos.

Opostos embargos de declaração por JARDIM DAS VERTENTES INCORPORADORA SPE LTDA e PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, estes foram parcialmente acolhidos, em aresto que guarda a seguinte ementa:

INDENIZAÇÃO. Embargos de declaração em apelação. Omissão. Acórdão deixou de se pronunciar sobre alegação de ilegitimidade passiva das corréis PDG e OGISA. Omissão sanada. Rés integram a cadeia de fornecedores na relação de consumo, respondendo pelos prejuízos ao consumidor (arts. 12, 14, CDC). Pretensão manifestamente infringente quanto às demais omissões apontadas. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, sem modificação de resultado.

Sustenta o recorrente, ofensa ao art. 476 do Código Civil e art. 43 da Lei n. 4.591/64, bem como dissídio jurisprudencial.

Aduz a necessidade de congelamento do saldo devedor do contrato de compra e venda de imóvel na planta entabulado entre as partes, após a data prevista para a conclusão da obra, sem que esta tenha sido entregue (atraso injustificado).

Apenas a recorrida LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A apresentou contrarrazões ao recurso especial (fls. 1111/1126).

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 1195/1197).

Decido.

2. A irrisignação não merece ser acolhida.

O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, ao consignar que, em que pese o atraso injustificado na conclusão da obra, é incabível o congelamento do saldo devedor após a data em que o imóvel deveria ter sido entregue, tendo em vista que a correção monetária apenas recompõe o valor da moeda, sem representar vantagem à parte inadimplente.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS

MATERIAIS E MORAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO COM BASE EM LUCROS CESSANTES. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE DANOS MORAIS E DE LUCROS CESSANTES. **DESCABIMENTO DE APLICAÇÃO DE MULTA INVERSA E DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR.** REQUERIMENTO DE REDUÇÃO DO *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ.

AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp 941.690/AM, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/06/2017, DJe 22/06/2017) - g.n.

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. MORA DA CONSTRUÇÃO. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. DEVIDA. PRECEDENTES.

1. É devida a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor de imóvel comprado na planta durante a mora da construtora, porque apenas recompõe o valor da moeda, sem representar vantagem à parte inadimplente. Precedente: AgInt no AREsp 677.950/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe de 20/03/2017.

2. Agravo interno ao qual se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1216865/MA, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 25/09/2018, DJe 28/09/2018)

Portanto, o aresto impugnado está em harmonia com a orientação firmada neste Tribunal Superior, de modo que incide o veto da Súmula 83/STJ a impedir o acolhimento da pretensão deduzida.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Havendo nos autos prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2.º e 3.º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Publique-se. Intimem-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília, 11 de novembro de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator