

RECURSO ESPECIAL Nº 1.867.282 - SP (2020/0064033-3)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
RECORRENTE : AMOREIRAS CAMPINAS INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : ANDRÉ GONÇALVES DE ARRUDA - SP200777
JULIANA FERNANDES SANTOS TONON - SP292422
RECORRENTE : GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
RAFAEL PEDRO CABRAL - SP424781
RECORRIDO : ALEXANDRA APARECIDA DE FARIA
ADVOGADOS : LUIS GUSTAVO NEUBERN - SP250215
MARCUS VINICIUS GONÇALVES GOMES - SP252311
MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES E OUTRO(S) -
SP355634
RAFAEL PEDRO CABRAL - SP424781
INTERES. : GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A
INTERES. : PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA
E CORRETORA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DE LIMA JÚNIOR - SP142452
GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA E OUTRO(S) - SP308505

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, interposto por AMOREIRAS CAMPINAS INCORPORADORA LTDA, amparado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiando acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

CONTRATO IMOBILIÁRIO Promessa de venda e compra para entrega futura Ação revisional c.c. indenização por danos materiais e morais, em razão da mora da vendedora Recursos contra sentença de parcial procedência Atraso na entrega do imóvel evidenciado nas circunstâncias do caso concreto Lucros cessantes devidos à razão de 0,5% (meio por cento) do preço pactuado por mês de atraso, monetariamente corrigida pelos índices da Tabela Prática deste TJSP, acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, calculados por todo o período de atraso, mês a mês e pro rata dia, quando o mês não for completo Multas e encargos cobrados no período de mora da vendedora Restituição das quantias pagas a esses títulos que é devida Dano moral Ocorrência Recurso das corrés desprovido, provido o do autor, com observação.

Nas razões do especial (fls. 771/797, e-STJ), a parte insurgente aponta violação aos artigos 421, 422, 402, 403, 186 e 927 do Código Civil. Sustenta, em síntese, (i) não cabimento de indenização por lucros cessantes; (ii) ausência de dano moral a ser indenizado; (iii) legalidade do INCC como indexador da correção monetária; (iv) validade da cobrança de juros de obra.

Contrarrazões às fls. 942/945, e-STJ.

O Tribunal local admitiu o recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte.

É o relatório.

Decido.

A irresignação não merece prosperar.

1. Com efeito, na hipótese dos autos, o Tribunal de origem, com base nos elementos fático-probatórios acostados aos autos, asseverou que houve a demonstração da ocorrência de danos morais indenizáveis.

Confira-se o seguinte excerto do acórdão recorrido:

Do dano moral.

Nesse particular, é indubitoso também o direito da parte autora em haver indenização por dano moral na hipótese, em razão dos fatos narrados, por terem gerado situação de notável dissabor à parte adquirente, que acabou experimentando angústia e incerteza por período prolongado, terminando por ter postergado o sonho de adquirir a casa própria.

Sendo assim, para acolhimento do apelo extremo, seria imprescindível derruir a afirmação contida no *decisum* atacado, no sentido da demonstração dos danos morais, o que, forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática, com o revolvimento das provas juntadas ao processo, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO DE ALUGUERES DO IMÓVEL. DANO MORAL. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. DIGNIDADE DO CONSUMIDOR ATINGIDA. MONTANTE. RAZOABILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O col. Tribunal de origem, com base no substrato probatório dos autos, afastou a excludentes de responsabilidade e concluiu pelo dever de indenização dos alugueres pelo tempo de atraso na entrega da obra. 2. O acórdão recorrido decidiu em sintonia com a jurisprudência do STJ no sentido de que, havendo atraso na entrega das chaves do imóvel objeto de contrato de compra e venda, é devido o pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador.

Precedentes.

3 Analisando o acervo fático-probatório dos autos, o Tribunal a quo concluiu que o atraso na entrega da obra ultrapassou a esfera do mero dissabor diário, sendo atingida a dignidade do consumidor que ensejou a reparação a título de danos morais, no valor de dez mil reais. Esse montante atende aos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade, bem como às peculiaridades do presente caso.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1140098/BA, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2018, DJe 16/02/2018)

AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DECLARATÓRIOS EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL E MATERIAL. AFASTAMENTO NA ORIGEM. DILAÇÃO

DO PRAZO PERMITIDA. CLÁUSULA CONTRATUAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE.

SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

1. Inviável a análise do recurso quando dependente de reexame de matéria fática da lide, inclusive o contrato celebrado entre as partes (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp 626.895/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 02/02/2017)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL AOS PROMITENTES COMPRADORES. ART. 535, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA DE OMISSÕES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela alegada violação art. 535, I e II, do CPC/73 (correspondente ao art. 1.022, I e II, do Novo CPC). Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

O acolhimento da pretensão recursal, a fim de afastar as conclusões do aresto estadual no tocante aos danos morais sofridos pela parte agravada, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmula n. 7 do STJ.

2. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o quantum arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 976.888/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2016, DJe 09/12/2016)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

[...]

(AgRg no AREsp 746.188/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 15/03/2016)

2. Outrossim, o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no caso de inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, os lucros

cessantes são presumidos.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE MÚTUO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA E NA ENTREGA DO IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência assentada do STJ, a inexecução do contrato de compra e venda e de mútuo, em razão de atraso na entrega do imóvel na data acordada, enseja além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente construtora e pelo agente financeiro, na qualidade de demandado solidário. Precedentes.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1003447/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 20/03/2017) (grifou-se)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NECESSIDADE DE ESCLARECIMENTO. CONCLUSÃO ALCANÇADA MANTIDA. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS, SEM EFEITOS MODIFICATIVOS.

[...]

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

3. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, sem efeitos modificativos.

(EDcl no AgRg no AREsp 695.135/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/03/2017, DJe 27/03/2017) (grifou-se)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. LUCROS CESSANTES. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. DESNECESSIDADE. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ.

[...]

2. A teor da jurisprudência firmada nesta corte, 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. Precedentes.

3. Dissídio não comprovado. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1562795/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO,

TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2017, DJe 07/03/2017) (grifou-se)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO MULTA. SÚMULA Nº 282/STF. **LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CULPA.** SÚMULA Nº 7/STJ.

[...]

2. **Esta Corte Superior já firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.**

3. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca da culpa pelo atraso na entrega do imóvel demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 763.829/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2016, DJe 01/08/2016) (grifou-se)

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- **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 a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.**

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012) (grifou-se)

Dessa forma, constata-se que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dessa Casa, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Quanto às teses de legalidade do INCC como indexador da correção monetária e validade da cobrança de juros de obra, na linha da jurisprudência desta Corte, na aquisição de unidades autônomas em construção, (i) é ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância, e (ii) o descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

Confira-se:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART.

256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

[...]

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019)

Portanto, o acórdão combatido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ.

Ressalte-se, por fim, quanto à aplicação do IGP-M/FGV, previsto no contrato, ao invés do IPCA, não houve irresignação da recorrente no ponto.

4. Do exposto, com base no art. 932 do NCPC e na Súmula 568/STJ, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 23 de março de 2020.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator