**RECURSO ESPECIAL Nº 1.867.767 - SP (2020/0064177-2)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | : | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| RECORRENTE | : | INTERLAKES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA |
| RECORRENTE | : | INTERLAGOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA |
| RECORRENTE | : | CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A |
| ADVOGADOS | : | ALEXANDRE FIDALGO - SP172650<br>OSMAR DE OLIVEIRA SAMPAIO JUNIOR - SP204651 |
| RECORRIDO | : | RENATO CESAR GENTIL VANNI |
| ADVOGADOS | : | VANESSA BAGGIO LOPES DE SOUZA - SP211887<br>ROSIMEIRE GABRIEL CHAVES - SP350558<br>VINICIUS ALVES DE LIMA - SP408454 |
| RECORRIDO | : | ITAPLAN HBC CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA |
| ADVOGADO | : | HÉLIO YAZBEK - SP168204 |

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fls. 866/867, e-STJ):

> APELAÇÃO DE AMBAS AS PARTES - Compromisso de compra e venda - Ação de indenização por danos materiais e morais em razão de atraso na entrega do imóvel, julgada parcialmente procedente - Apelação do autor - Requerimento dos benefícios da assistência judiciária gratuita - Indeferimento - Preparo não efetuado no prazo legal - Deserção - Apelo não conhecido. Apelação da corré Habitcasa - Prescrição - Taxa SATI - Observância do prazo prescricional de três anos, na forma do artigo 206, § 3º, IV, do Código Civil - Entendimento consolidado pelo STJ no julgamento do REsp repetitivo 1.551.956/sp (tema 938) - Sentença reformada nesta parte - Apelação das demais rés - Preliminares de ilegitimidade - Afastadas - Mora das rés configurada- Procedência da ação para condenar as ré ao pagamento de lucros cessantes e afastar a incidência do INCC no período de atraso da obra - Lucros cessantes - Cabimento - súmula 162 do TJSP e do Incidente de resolução de demandas repetitivas 0023203-35.2016.8.26.0000 desta Egrégia Corte, tema n° 05 - Pouco importa a destinação que se daria ao imóvel, interessando tão somente a existência de atraso e impossibilidade de usufruto do bem - Lucros cessantes corretamente fixados em 0,5% sobre o valor do contrato - Não aplicação do INCC no período de atraso da entrega do imóvel - Possibilidade -



Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F2101AB0-2C0C-44C8-B8A2-2A6C77C8652C

> Incidência da correção monetária - Cabimento - Mera atualização da moeda - Aplicação da Sumula 163 do TJSP - Pagamento pelos compradores de taxas condominiais e IPTU - Não cabimento - Abusividade de transferência desse custo aos consumidores antes da imissão na posse - Precedentes desta E. Corte – Dano moral configurado - Descumprimento do contrato que supera o mero aborrecimento - Indenização fixada de forma adequada em R$ 10.000,00 - Sentença mantida - Apelo do autor não conhecido - Recurso da corré Habitcasa provido - Apelo das demais corrés improvido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 929/932, e-STJ).

Em suas razões, a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 186, 393, *caput* e parágrafo único, 402, 403, 421, 874, 927, *caput* e parágrafo único, 944, *caput* e parágrafo único do Código Civil, 17, 18, 70, 337, XI, 373, 374, I, 485, VI, do Código de Processo Civil de 2015.

Afirma, de início, terem se configurado a força maior e o caso fortuito, em razão da ocorrência de chuvas de forma atípica e, também, da escassez de mão de obra no segmento da construção civil.

Argumenta que não foram provados os lucros cessantes no caso dos autos, motivo pelo qual tal condenação não pode subsistir. Pede, subsidiariamente, que o seu valor seja arbitrado em 0,3% do valor do contrato.

Requer, em seguida, o afastamento da compensação por danos morais ou a redução do seu valor.

Assinala a ocorrência de violação ao princípio da liberdade contratual, pela modificação das cláusulas do contrato que previam a aplicação de correção monetária, juros moratórios e multa.

Assevera, por fim, ser válida a cláusula do contrato que dispõe sobre o pagamento das despesas condominiais a partir da assinatura do compromisso de compra e venda.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 937/946, e-STJ.

O recurso foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 947/950, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.



**Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020**
**Código de Controle do Documento: F2101AB0-2C0C-44C8-B8A2-2A6C77C8652C**

A Súmula n° 568 desta Corte dispõe que "relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

Registro, de início, que o Tribunal de origem, à vista dos elementos fático-probatórios constantes dos autos, rejeitou a alegação de ocorrência de excludente de responsabilidade da parte ré, como o caso fortuito e a força maior (fls. 876/877, e-STJ):

> Alegam as rés que o atraso não se deu por conduta culposa suas, mas por motivos alheios às suas vontades e fora de seus controles. No entanto tais alegações não lhes aproveitam, já que não há qualquer excludente de sua responsabilidade comprovada e aplicável ao caso.

A revisão dessa conclusão demandaria o reexame de provas, o que se veda em recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

A Corte estadual condenou as recorrentes ao pagamento de indenização pelos lucros cessantes nos seguintes termos (fl. 877, e-STJ):

> Descabe qualquer discussão sobre a falta de prova dos prejuízos materiais suportado pelo comprador com o retardo injustificado na entrega do imóvel, pois este é inerente a própria impossibilidade de usufruir o bem, por culpa da vendedora, motivo pelo qual o pleito de afastamento da condenação pelos lucros cessantes também não pode ser acolhido, não se questionando neste ponto, o tipo de imóvel adquirido pela autora, ou a destinação que seria dada ao imóvel para que se configure o dano material.

Verifica-se, pois, que a Corte de origem decidiu em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual "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" (AgInt no AREsp 301.607/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 6/9/2016, DJe 15/9/2016).

A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.



Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F2101AB0-2C0C-44C8-B8A2-2A6C77C8652C

CIVIL E PROCESSO CIVIL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. LUCROS CESSANTES. PROMITENTE COMPRADOR. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. ADMISSIBILIDADE. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O provimento do especial, para reconhecer a ocorrência de caso fortuito, requer nova incursão fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial por força da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. 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.

3. O tribunal de origem, ao consignar a existência de dano moral e fixar o seu valor, incursionou detalhadamente na apreciação do conjunto fático-probatório, estando obstada a inversão do julgado pela Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 887.148/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/8/2016, DJe 16/8/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A jurisprudência desta Corte Superior já consolidou entendimento que os lucros cessantes são presumíveis na hipótese de descumprimento contratual derivado de atraso de entrega do imóvel. Somente haverá isenção da obrigação de indenizar do promitente vendedor caso configure uma das hipóteses de excludente de responsabilidade, o que não ocorreu na espécie.

2. No tocante à multa estipulada em sentença, constata-se carência de interesse recursal a parte ora recorrente, porquanto este pleito não foi sequer apreciado no recurso especial, em virtude da incidência da Súmula 284 do STF.

3.Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal. Aplicação da Súmula n. 282 do



Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F2101AB0-2C0C-44C8-B8A2-2A6C77C8652C

> STF.
> 4. Agravo regimental desprovido.
> (AgRg no REsp 1523955/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 1/12/2015, DJe 11/12/2015)

Incide, no ponto, a Súmula 83/STJ.

Os lucros cessantes foram arbitrados em 0,5% do valor atualizado do contrato (fl. 879, e-STJ):

> E no caso, conforme entendimento consolidado nesta Câmara, o valor dos lucros cessantes foi corretamente fixado em 0,5% do valor atualizado do contrato, que coincide, inclusive,
> com aquilo que tem sido fixado por este E. Tribunal em casos análogos:

O acolhimento das razões do recurso, de modo a alterar o percentual da indenização para 0,3%, exigiria o reexame de provas, providência vedada em recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

A Corte estadual atribuiu, à parte ré, a responsabilidade pelo pagamento dos encargos condominiais referentes ao período anterior à imissão da posse (fls. 875 e 881, e-STJ):

> No que diz respeito a legitimidade para responder sobre os encargos condominiais e IPTU, tenho que as rés respondem por estes valores até a entrega da chave, já que não há provas de que o autor tenha contribuído para o atraso. Somente na entrega das chaves, o autor foi imitido na posse, e somente a partir deste momento tem a obrigação de arcar com os encargos do imóvel
> (...)
> Também é indevida a cobrança de encargos como IPTU e cotas condominiais antes da imissão na posse do autor, já que é com a efetiva posse no imóvel, com a entrega das chaves, que define o momento em que os autores têm a obrigação de arcar com os encargos do imóvel.

Decidiu-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual “as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da



Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F2101AB0-2C0C-44C8-B8A2-2A6C77C8652C

construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitidos na posse" (AgInt no REsp 1697414/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 15/12/2017).

Também nesse sentido:

> RECURSO ESPECIAL - DESPESAS CONDOMINAIS - TRANSFERÊNCIA DA POSSE EM VIRTUDE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO - PROMISSÁRIO-COMPRADOR - IMISSÃO NA POSSE, COM O PLENO CONHECIMENTO DO CONDOMÍNIO - LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - REGISTRO - DESINFLUÊNCIA - RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
>
> I - A teor da jurisprudência desta a. Corte, a responsabilidade pelas despesas de condomínio, ante a existência de promessa de compra e venda, pode recair tanto sobre o promissário-comprador quanto sobre o promitente-vendedor, a depender das circunstâncias do caso concreto (ut EREsp nº 136.389/MG, Relator o Senhor Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/9/99);
>
> II - Esclareça-se, entretanto, que, com tal assertiva, não se está a afirmar que a legitimação passiva ad causam da ação que objetiva o adimplemento das despesas condominiais ficará, em qualquer hipótese, ao alvedrio do autor da ação, que poderá optar, aleatoriamente, pelo promitente-vendedor ou pelo compromissário-comprador, tal como entenderam as Instâncias ordinárias. Na verdade, revela-se necessário aferir com quem, efetivamente, restou estabelecida a relação jurídica material;
>
> III - Como é de sabença, as despesas condominiais, assim compreendidas como obrigações propter rem, são de responsabilidade, em princípio, daquele que detém a qualidade de proprietário do bem, ou, ainda, de titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição;
>
> IV - Não há, assim, qualquer relevância, para o efeito de se definir a responsabilidade pelas despesas condominiais, se o contrato de promessa de compra e venda foi ou não registrado, pois, conforme assinalado, não é aquele que figura, no registro, como proprietário, que, necessariamente, responderá por tais encargos;



Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F2101AB0-2C0C-44C8-B8A2-2A6C77C8652C

> V - Para a correta definição do responsável pelos encargos condominiais, em caso de contrato de promessa de compra e venda, deve-se aferir, pontualmente, se houve efetiva imissão na posse por parte promissário-comprador (ainda que em caráter precário) e se o condomínio teve ou não o pleno conhecimento desta. Presentes tais circunstâncias, a responsabilidade pelas despesas condominiais deve ficar a cargo do promissário-comprador, no período em que tiver exercido a posse do bem imóvel;
> VI- Recurso Especial provido.
> (REsp 1079177/MG, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/6/2011, DJe 17/6/2011)

Incidente, mais uma vez, o óbice da Súmula 83/STJ.

Sobre a correção monetária, assim dispôs o colegiado (fl. 881, e-STJ):

> Por outro lado, a partir da data em que o imóvel deveria ter sido entregue, o saldo devedor não pode mais ser corrigido pelo INCC, mas pelo índice do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, conforme previsto na cláusula 6.2.b do contrato (fls. 56).

A revisão dessas premissas exigiria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de provas, o que é defeso em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Com razão a parte recorrente, contudo, no que toca aos danos morais.

Com efeito, esta Corte pacificou entendimento segundo o qual não é cabível a condenação em compensação por danos morais na hipótese em que há simples atraso na entrega do imóvel pela incorporadora, pois o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de mero inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana.

No caso dos autos, o Tribunal de origem assim se manifestou (fls. 883/884 e 887, e-STJ):

> Por último, ante o incontroverso inadimplemento, a indenização por danos morais é mesmo devida, consoante o novo entendimento firmado pelo Colegiado. Há efetiva violação do direito subjetivo dos apelados, que transborda do mero aborrecimento, uma vez que os fatos narrados possuem a gravidade e a dimensão necessária para a



Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F2101AB0-2C0C-44C8-B8A2-2A6C77C8652C

> caracterização do dano moral indenizável, principalmente, porque cumpriu com as parcelas que lhe cabia, nas datas aprazadas, e a contraprestação, devida pela vendedora, não foi solucionada, gerando incerteza, angústia e desgaste emocional.
> O descumprimento contratual, via de regra não gera, por si só, dano moral indenizável. Embora a conduta seja reprovável, se não acompanhada de outros fatos graves, que configurem a dor moral, não é suficiente para configurar o dano moral indenizável.
> Entretanto, em se tratando de relação de consumo, o imotivado descumprimento do contrato por parte do fornecedor, deve ser visto com outros olhos.
> Com efeito, há uma desproporção de forças enorme entre o consumidor e o prestador de serviços, que simplesmente não cumpre sua parte no contrato, causando inúmeros transtornos ao consumidor, que fica numa verdadeira situação de impotência, até porque, enfrenta horas e horas em atendimento telefônico, impessoal e normalmente inútil em relação à solução do problema reclamado.
> (...)
> Ponderando todos estes fatores, o valor de R$10.000,00 é adequado a extensão dos danos.

Na espécie, como se verifica, a Corte estadual não apontou maiores consequências à moral, dignidade ou personalidade do adquirente, em razão do atraso na entrega do imóvel em questão.

Assim, a compensação por danos morais deve ser afastada.

A propósito, cito os seguintes julgados:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE SUA OCORRÊNCIA. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. SIMPLES DESRESPEITO AO PRAZO PREVISTO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> 1. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial, as quais não ficaram



Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F2101AB0-2C0C-44C8-B8A2-2A6C77C8652C

> configuradas.
> 2. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no REsp 1754226/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2018, DJe 22/11/2018)
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.
> 1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o dano moral. Precedentes.
> 2. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp 1046178/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/12/2018, DJe 18/12/2018)
>
> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. SIMPLES INADIMPLEMENTO CONTRATUAL.
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
> 2. A demora na entrega do imóvel, em regra, constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de indenizar.
> 3. Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp 1715842/RO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2018, DJe 21/11/2018)

Em face do exposto, dou parcial provimento ao recurso especial para afastar a condenação ao pagamento de compensação por danos morais.

Em face da sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, mantido quanto a estes o valor fixado no acórdão recorrido – quinze por cento sobre o valor da condenação - a serem suportados na proporção de 70% (setenta por cento) pela parte recorrente e 30% (trinta por cento)



Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F2101AB0-2C0C-44C8-B8A2-2A6C77C8652C

pela parte recorrida.

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2020.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



**Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020**
**Código de Controle do Documento: F2101AB0-2C0C-44C8-B8A2-2A6C77C8652C**