RECURSO ESPECIAL Nº 1.677.478 - SP (2016/0086267-6)

RELATORA	:	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	TABOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE	:	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS	:	JÚLIO NICOLAU FILHO E OUTRO(S) - SP105694
		LARISSA PIMENTEL LILLA MOFAREJ - SP268433
		PABLO BLANCO LIMA GONZALEZ - SP345572
RECORRIDO	:	EDUARDO DO NASCIMENTO JIMENEZ
ADVOGADO	:	PAULO EDUARDO CAMPANELLA EUGENIO - SP169068

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por TABOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, em face de acórdão assim ementado:

> AÇÃO DE INDENIZAÇÃO CUMULADA COM REPETIÇÃO POR INDÉBITO. Atraso na entrega de imóvel e pedido de compensação por dano materiais e morais, além de restituição em dobro do valor despendido para especificação de condomínio. Sentença de procedência em parte, aclarada pelo julgamento de embargos de declaração, para fixar lucros cessantes em 0,5% do valor atualizado do contrato incidente sobre o período de atraso e a repetição dos valores pagos a título de especificação de condomínio.
> Data da distribuição da ação: 21/05/2012.
> Valor da causa: R$ 80.600,00.
> Apelam as rés sustentando nulidade da sentença por ausência de fundamentação acerca da condenação na devolução das despesas condominiais; ilegitimidade passiva da corré "Even"; decisâo "extra petita" porque não houve pedido de condenação em multa; atraso decorreu de escassez de mão-de-obra, materiais e insumos; inexistência de ilegalidade na cobrança de taxa referente especificação de condomínio.
> Apela o autor sustentando a necessidade de correspondência dos lucros cessantes ao valor locatício de um imóvel equivalente; invalidade da cláusula de tolerância; incidência de indenização por dano moral; e devolução em dobro dos valores pagos e indevidamente cobrados a título de especificação de condomínio.
> Descabimento do recurso das rés e cabimento em parte do reclamo do autor Recurso das rés. Ilegitimidade passiva da corré "Even". lnsubsistência. Corré atuou com a primeira de forma única para a realização do empreendimento. Comportamento conjunto na cadeia

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: B09EEBA0-B286-48C9-88D5-2096B851CDE1

de consumo impõe solidariedade. Inteligência dos art. 14 e 18 do CDC.

Arguição de nulidade da sentença. Inexistência. Decisão sobre "despesas condominiais" foi corrigida em sede de embargos de declaração para dispor sobre as despesas para especificação do condomínio, afastadas pelo Juízo "a quo" por terem sido consideradas indevidas. Denominação de multa constante na sentença se refere a lucros cessantes, conforme é possível compreender da fundamentação.

Critério para arbitramento dos lucros cessantes (0,5 % do valor do contrato) não supera o pleiteado na inicial (0,7% do valor de mercado do bem). lnocorrente decisâo "ultra" ou "extra petita" Atraso. Alegação de falta de mão-de-obra e insumos.

Carência de comprovação. Impossibilidade de reconhecimento dos eventos somente com base no panorama do mercado imobiliário. Ausência de justificativa plausível. Pertinência da fixação de indenização pelos danos sofridos.

Lucros cessantes. Possibilidade. Irrelevante se o imóvel foi adquirido para moradia ou locação. lnteligência do art. 402 do CC. Percentual não impugnado.

Recurso do autor. Percentual sobre o valor do contrato melhor se amolda aos limites dos lucros cessantes do que aquele produzido de forma unilateral e apresentado com a vestibular. Incidência do CDC não afasta a razoabilidade da cláusula de tolerância de 180 dias, além da concordância inequívoca do autor. Dilação já ordinariamente admitida pelo mercado imobiliário, tendo em sua origem a consideração dos riscos próprios que podem impedir o cumprimento da data prevista.

Danos morais. Atraso injustificado. Abuso de direito. Caracterização dos danos morais. Necessidade de atender ao escopo satisfatório e punitivo da reparação. Fixação nesta sede em R$ 10.000,00.

Devolução em dobro do valor pago a tftulo de especificação de condomínio. lnadmissibilidade. A discussão sobre a legalidade de cláusula contratual, ainda que no âmbito judicial, não enseja restituição, em dobro, dos valores pagos a maior. Inaplicabilidade do art. 42, parágrafo único, do CDC.

Carreio da sucumbência em desfavor das rés. Aplicaçâo do art. 21, parágrafo único, do CPC.

Recurso das rés improvido e provido em parte o do autor para fixar compensação por danos morais no importe de R$ 10.000,00

Nas razões de recurso especial, as recorrentes sustentam ofensa aos artigos

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: B09EEBA0-B286-48C9-88D5-2096B851CDE1

265, 393, 421, 422 e 944 do Código Civil, bem como divergência jurisprudencial, pretendendo afastar a solidariedade entre as partes rés, o reconhecimento de ocorrência de caso fortuito ou força maior a afastar sua responsabilidade pelo descumprimento no prazo previsto para entrega do imóvel, o reconhecimento de regularidade da cláusula que transfere ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais antes da entrega das chaves e a inexistência de danos morais.

Assim delimitada a controvérsia, passo ao exame do recurso.

Destaco que a decisão recorrida foi publicada antes da entrada em vigor da Lei n. 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte.

A legitimidade e solidariedade das rés foi reconhecida pelo acórdão recorrido com base nos seguintes fundamentos (fls. 408/409):

> Presente a legitimidade passiva da corré "Even" para responder pelos desdobramentos da obra em discussão, considerando que ambas as rés atuaram de forma única na realização do empreendimento (f. 52 e 230, por exemplo). Ou seja, se apresentaram unidas na oferta do produto e dos serviços de incorporação para o mercado de consumo e por isso devem responder solidariamente.
> Proclama o STJ: A melhor exegese dos arts. 14 e 18 do CDC indica que todos aqueles que participam da introdução do produto ou serviço no mercado devem responder solidariamente por eventual defeito ou vício, isto é, imputa-se a toda a cadeia de fornecimento a responsabilidade pela garantia de qualidade e adequação" (Resp 107791 WSP, Terceira g p Turma, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, j. 04.10.11).
> Salienta-se que a empresa "Even" é titular de quase a totalidade do capital social da pessoa jurídica "Tabor" e o restante equivalente a uma quota no valor de R$ 1,00 é da empresa "Evenpar Participações Societarias Ltda." (f. 169)

Anoto, primeiramente, que a jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que "o Código de Defesa do Consumidor atinge os contratos de compra e venda nos quais a incorporadora se obriga a construir unidades imobiliárias mediante financiamento" (AgRg no AREsp 120.905/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS

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: B09EEBA0-B286-48C9-88D5-2096B851CDE1

BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 13.5.2014).

E, conforme consignado pelo Tribunal de origem, segundo a jurisprudência do STJ, "é solidária a responsabilidade de todos os fornecedores que se beneficiem da cadeia de fornecimento" (AgInt no AREsp n. 1.312.486/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 16.11.2018).

Ademas, a adoção de entendimento diverso por esta Corte quanto ao ponto demandaria reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado, a teor da Súmula 7/STJ.

Quanto ao artigo 393 do Código Civil, as recorrentes afirmam que o atraso na entrega do imóvel decorreu de força maior, em razão de fortes chuvas e escassez de mão de obra. Ocorre que, para examinar essas questões seria necessária a interpretação de cláusulas contratuais, bem como o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial, em razão das Súmulas 5 e 7/STJ, respectivamente.

A propósito:

> RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROPRIETÁRIO PERMUTANTE. LEGITIMIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PROVA. ÔNUS. RÉU. EXCESSO DE CHUVAS. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS.
>
> [...]
>
> 7. Essa Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local para afirmar, por exemplo, que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.
>
> 8. A conclusão da Corte local para fixar a data da expedição da carta

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: B09EEBA0-B286-48C9-88D5-2096B851CDE1

> de habite-se como termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais.
> [...]
> 10. Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos.
> (REsp 1.536.354/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 20.6.2016);
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1042 DO CPC/15) - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.
> 1. Rever o entendimento da Corte *a quo*, a qual consignou, diante da realidade fática apresentada nos autos, pela necessidade de ajuste do termo inicial de incidência dos índices pactuados entre as partes, demandaria a análise de cláusulas contratuais, bem como o reexame do contexto fático-probatório contido nos autos, providência inviável em sede de recurso especial, à luz do óbice contido nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.
> 2. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp 1.036.350/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 26.3.2018).

No que se refere às taxas condominiais, este Superior Tribunal entende que "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 (EREsp 489.647/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 15.12.2009).

Ainda nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. 1. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. 3. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC/2015). NECESSIDADE DE APONTAMENTO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO CPC/2015. 4. RESTITUIÇÃO DE VALORES

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: B09EEBA0-B286-48C9-88D5-2096B851CDE1

> PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IMPOSTOS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 5. AGRAVO IMPROVIDO.
> (...)
> 4. Segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da 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.
> 5. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no REsp 1697414/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 15.12.2017).

No que que concerne ao pagamento pelos danos morais, a jurisprudência desta Corte entende que não é cabível a condenação em indenização na hipótese em que há simples atraso na entrega do imóvel pela incorporadora, pois o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de simples inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana. Orienta, ainda, a jurisprudência que deve haver uma consequência decorrente do descumprimento contratual para caracterização dos danos extrapatrimoniais indenizáveis.

Confiram-se, a propósito, os seguintes precedentes:

> CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSABOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.
> 1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade.
> 2. A Corte local, para reformar a sentença e julgar procedente o pedido de indenização por danos morais, concluiu que o atraso na

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: B09EEBA0-B286-48C9-88D5-2096B851CDE1

entrega do imóvel, de aproximadamente 9 (nove) meses, por si, frustrou a expectativa do casal de ter um lar, causando, consequentemente, transtornos por não ter domicílio próprio. Com efeito, o Tribunal de origem apenas superestimou o desconforto, o aborrecimento e a frustração da autora, sem apontar, concretamente, situação excepcional específica, desvinculada dos normais aborrecimentos do contratante que não recebe o imóvel no prazo contratual.

3. A orientação adotada na decisão agravada não esbarra no óbice contido no enunciado n. 7 da Súmula do STJ, tendo em vista que foram consideradas, apenas, as premissas fáticas descritas no acórdão recorrido.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1408540/MA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 19.2.2015);

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA. ATRASO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES.

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.

2. Na hipótese dos autos, a construtora recorrida foi condenada ao pagamento de danos materiais e morais, sendo estes últimos fundamentados apenas na demora na entrega do imóvel, os quais não são, portanto, devidos.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 570.086/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 27.10.2015);

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. NÃO CARACTERIZAÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante a jurisprudência desta Corte, "o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o dano moral" (AgInt no AREsp 1.251.658/SP, Relatora a Ministra

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: B09EEBA0-B286-48C9-88D5-2096B851CDE1

> Maria Isabel Gallotti, DJe de 27/9/2018).
> 2. Cabível a reforma do acórdão proferido pelo Tribunal de origem, nos moldes do que foi feito pela decisão agravada, porquanto não indicado nenhum fato que representasse a ofensa a direitos da personalidade da promitente compradora.
> 3. Agravo interno desprovido.
> (AgInt nos EDcl no REsp 1839811/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 3.3.2020).

No caso concreto, não houve demonstração de desdobramentos decorrentes do descumprimento contratual para caracterização dos danos extrapatrimoniais indenizáveis.

Em face do exposto, dou parcial provimento ao recurso especial para afastar a indenização por danos morais.

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: B09EEBA0-B286-48C9-88D5-2096B851CDE1