

RECURSO ESPECIAL Nº 1.869.663 - SP (2020/0078396-4)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : MZM GRANDE ABC 03 ADMINISTRACAO E
INCORPORACAO LTDA
ADVOGADOS : JOAO ROGERIO ROMALDINI DE FARIA E OUTRO(S) -
SP115445
PATRICIA MARIA MENDONÇA DE ALMEIDA FARIA -
RJ213548
RECORRIDO : REGIANE DE SOUZA
ADVOGADO : ELTON EUCLIDES FERNANDES E OUTRO(S) - SP258692

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/15. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C LUCROS CESSANTES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTS. 104 E 166 DO CC. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. MATÉRIA PACIFICADA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por MZM GRANDE ABC 03 ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Comissão de corretagem. Prescrição. Prazo trienal (art. 206, § 3º, IV, CC – Resp nº 1.551.956/SP). Lapso extintivo verificado na espécie, entre a datada celebração do contrato e a propositura da demanda. Atraso na entrega do imóvel. Legalidade da cláusula de tolerância de 180 dias inserida no contrato (Súmula 164, TJSP). Expedição do Habite-se que não afasta a mora atribuída à vendedora (Súmula 160, TJSP). Atraso que perdurou de 30.04.2013 a 01.10.2013. Possibilidade de inversão da multa contratual e de cumulação com lucros cessantes, desde que não ultrapassem o efetivamente necessário para a reparação dos danos sofridos pela adquirente. Somatória que deve alcançar a importância máxima equivalente a 0,5% ao mês do valor atualizado do contrato, montante devido durante o descumprimento do ajuste

contratual. Ponto de água quente na torneira da pia da cozinha. Promessa no memorial descritivo não implementada. Laudo pericial que atestou o inadimplemento. Desnecessidade de concessão de prazo suplementar e de delimitação de gastos para a compradora promover o reparo por suas próprias expensas. Ônus sucumbenciais atribuídos à empresa ré, com honorários advocatícios fixados em 15% do valor da condenação (arts. 20, §3º, e 21, parágrafo único, CPC/73). Litigância de má-fé não configurada. Inteligência do art.17 do CPC/73. RECURSO DA RÉ DESPROVIDO, PROVIDO EM PARTE O DA AUTORA, nos termos constantes do acórdão.

Os embargos de declaração foram rejeitados.

No recurso especial, a recorrente aponta ofensa aos seguintes dispositivos: (a) arts. 104 e 166 do CC, sustentando que (i) o negócio jurídico firmado entre as partes é válido e eficaz e (ii) os alegados danos sofridos pela recorrida não são decorrentes de qualquer ato ilícito praticado pela empresa; e (b) art. 402 do CC, alegando que "*não é cabível imputar à recorrente o pagamento de multa a título de lucros cessantes, tendo em vista que não houve qualquer ilícito praticado por esta capas de ensejar a pretendida reparação civil*".

Contrarrazões às e-STJ Fls. 602-617.

É o relatório.

Passo a decidir.

O recurso especial não merece prosperar.

Quanto à apontada violação aos arts. 104 e 166 do CC, o recurso especial não pode ser conhecido, pois, sobre a matéria de que tratam essas normas, não houve emissão de juízo pelo acórdão recorrido, mesmo com a oposição dos embargos de declaração, fazendo incidir a orientação disposta na Súmula 211/STJ.

Ademais, os dispositivos ora indicados não guardam relação com o argumento de que os alegados danos sofridos pela recorrida não são decorrentes de qualquer ato ilícito praticado pela empresa, dando azo à aplicação analógica da Súmula 284 do STF.

Por fim, o acórdão recorrido não merece reparos, pois está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, 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*" (EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

Ademais, na sessão ordinária do dia 11/9/2019, a 2ª Seção, ao apreciar o REsp 1.729.593/SP, sob o rito do art. 1.036 do CPC, firmou a seguinte tese: "*No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma*".

Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro os honorários advocatícios devidos ao(s) advogado(s) da parte recorrida de 15% sobre o valor da condenação para 19%.

Advirto que a apresentação de incidentes protelatórios poderá dar azo à aplicação de multa.

Intime-se.

Brasília (DF), 02 de abril de 2020.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator