



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1721985 - SP (2018/0024215-2)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : ANDERSON FERNANDES SANTOS ROCHA
AGRAVANTE : LUCIANA DE MELLO GOMIDE LOURES
ADVOGADOS : FLÁVIA REGINA ALVES COSTA E OUTRO(S) - SP283525
HELOISA GOMES SLAV - SP209504
SOC. de ADV : SLAV SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO : GAFISA S/A
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. QUESTÕES PACIFICADAS POR ESTA CORTE SUPERIOR INCLUSIVE EM SEDE DE RECURSOS REPETITIVOS. TERMO INICIAL DOS DANOS MATERIAIS. MULTA MORATÓRIA. HONORÁRIOS DE ADVOGADO. IMPOSSIBILIDADE DE VERIFICAR-SE A SUA MODICIDADE. ATRAÇÃO DO ENUNCIADO 7/STJ.

AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2020.

PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1721985 - SP (2018/0024215-2)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : ANDERSON FERNANDES SANTOS ROCHA
AGRAVANTE : LUCIANA DE MELLO GOMIDE LOURES
ADVOGADOS : FLÁVIA REGINA ALVES COSTA E OUTRO(S) - SP283525
HELOISA GOMES SLAV - SP209504
SOC. de ADV : SLAV SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO : GAFISA S/A
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. QUESTÕES PACIFICADAS POR ESTA CORTE SUPERIOR INCLUSIVE EM SEDE DE RECURSOS REPETITIVOS. TERMO INICIAL DOS DANOS MATERIAIS. MULTA MORATÓRIA. HONORÁRIOS DE ADVOGADO. IMPOSSIBILIDADE DE VERIFICAR-SE A SUA MODICIDADE. ATRAÇÃO DO ENUNCIADO 7/STJ.
AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ANDERSON FERNANDES SANTOS ROCHA e OUTRA contra a decisão deste relator que rejeitou os seus embargos de declaração, negou provimento ao seu recurso especial e deu parcial provimento ao recurso especial da ré, cuja ementa tem a seguinte redação:

RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL.

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. SÚMULAS 7 E 83/STJ. DANO MORAL AFASTADO. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL DA PARTE AUTORA DESPROVIDO E RECURSO ESPECIAL DA PARTE RÉ PARCIALMENTE PROVIDO.

Em suas razões recursais, reafirmaram a violação aos dispositivos de lei federal indicados, destacando que o seu pedido não recaiu sobre a modificação do termo *ad quem* para majoração dos danos materiais suportados, mas, sim, sobre a modificação do termo *a quo*, a fim de que a indenização compreenda também os valores despendidos a título de alugueres desde a data inicial prevista para entrega do imóvel, qual seja, maio de 2010.

Disse não haver considerar o período de tolerância, pois não caracteriza alteração/modificação do prazo para entrega da obra. Por fim, enfatizou o seu direito ao pagamento de danos morais, que não resultou exclusivamente do descumprimento contratual, mas, sim, dos efeitos profundos decorrentes do referido atraso causados à personalidade/moral dos Agravantes de atraso de mais de 15 meses. Tonalizou como inapropriado o ingresso da decisão recorrida sobre o tema, pois configura violação ao enunciado 7/STJ, e asseverou que o valor fixado na origem deverá, ainda, ser majorado.

Asseriu, por outro lado, omissa a decisão no que concerne: a) ao pedido de condenação ao pagamento da multa prevista contratualmente no instrumento de compra e venda de imóvel, que, até a data de ajuizamento da ação declaratória de origem, somava R\$ 92.306,75 (noventa e dois mil, trezentos e seis reais e setenta e cinco centavos); b) ao afastamento do reajuste do saldo devedor pelo INCC no período de mora e a condenação da agravada à devolução em dobro dos valores descontados a maior.

Finalizou dizendo do equívoco da decisão agravada acerca da sucumbência ao dizer manter o que fixado na origem, mas reconhecer ser parcial e recíproca, pois a Gafisa fora exclusivamente condenada ao pagamento dos encargos decorrentes da sucumbência. Postulou, assim, a manutenção da condenação da ré ao pagamento dos ônus sucumbenciais e a majoração dos honorários para 20%.

Houve contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Eminentes Colegas, o presente agravo interno devolve a este Colegiado as seguintes questões: a) termo *a quo* dos danos materiais; b) direito aos danos morais e valor da indenização; c) multa contratual; d) reajuste do saldo devedor pelo INCC e devolução em dobro; e) ônus sucumbenciais.

Inicialmente, no tocante aos danos materiais, é necessário destacar que o acórdão recorrido considerou inexistir qualquer abusividade na previsão de prazo de tolerância para a entrega do imóvel, entendimento que em tudo consona com a orientação pacificada por esta Corte Superior.

Não calha, assim, a alegação dos recorrentes no sentido de que a previsão do referido lapso não impede a contagem da mora do construtor desde a data prevista contratualmente para a entrega do imóvel.

Sobre o tema já houve inúmeros precedentes deste Tribunal Superior considerando que, sim, a mora somente ocorrerá após o término do prazo de tolerância e, assim, a incidência dos danos materiais/lucros cessantes deverá tomar o seu término como termo inicial.

A propósito e por todos, a orientação traçada por esta Corte Superior sob o rito dos recursos repetitivos:

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. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes:

1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 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.

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)

O Min. Marco Bellizze, no seu ilustrado voto, acerca do termo inicial do direito aos lucros cessantes deixou abastança claro que: "O não recebimento da

unidade na data aprazada, portanto, já considerado o prazo de tolerância, caracteriza prejuízo decorrente do ilícito negocial, na medida em que o fato de não ter o adquirente sido imitado na posse já evidencia e expõe o dano a ser reparado, independentemente da comprovação de ter ele efetuado gasto com a locação de imóvel para residir."

Se a mora somente pode ser considerada após o fim do prazo de tolerância, cuja essência é exatamente postergar o estado de incumprimento por parte do vendedor, a indenização somente poderá ser exigida a partir de então.

Por outro lado, é preciso destacar que razão não acompanha os agravantes acerca dos danos morais, pois o atraso fora de menos de 7 meses a contar do término do prazo de tolerância, consoante o acórdão recorrido (fl. 494 e-STJ):

Observa-se, porém, dos autos que a ré descumpriu o prazo, já computada a cláusula de tolerância, pois deveria ter entregue o imóvel até novembro de 2.010 e o fez apenas em 30/06/2011 (fl. 249)

O acórdão recorrido, sobre os danos morais, no mais, pontuou que (fl. 496 e-STJ):

No tocante aos danos morais, o valor da indenização comporta redução.

O atraso na entrega da unidade é de período considerável, o que causou à parte autora um transtorno e frustração superior a um simples aborrecimento, causando-lhe efetiva mudança em sua rotina.

Notória a frustração e a violação da sua intimidade por culpa exclusiva da ré ao descumprir o contratado, o que afronta a dignidade da pessoa humana e aumenta a aflição psicológica, configurando dano moral indenizável. De se registrar o caráter pedagógico da medida, haja vista o número elevado de ações em que esse tema é discutido e a demonstração de que as alienantes não tem tomado postura eficaz a minorar os efeitos deste inadimplemento.

Esta Corte Superior tem reconhecido que do descumprimento contratual (mora) - e o atraso na entrega do imóvel configura mora do vendedor -, em regra, não decorre direito à indenização por dano morais, pois o contrato haverá de trazer

a consequência para o inadimplemento das obrigações assumidas pelos contratantes.

Haverá situações, no entanto, no caso de atraso na entrega de imóveis comprados na planta, que será possível o reconhecimento do direito à indenização, situação a depender de uma especial fundamentação da instância de origem acerca do maltrato aos direitos da personalidade do adquirente, o que, na espécie, claramente incorreu.

Ademais, não pode reavaliar a situação experimentada pela parte sem uma nova incursão no contexto fático-probatório, o que seria necessário tendo em vista a fundamentação do aresto recorrido, providência vedada na forma do enunciado 7/STJ.

O mero atraso, especialmente o de 7 meses, excluído o período de tolerância, não satisfaz o requisito para o reconhecimento da existência de direito à indenização pelos danos morais, pois isso está correta a decisão deste relator que deu provimento ao recurso especial da construtora afastando a indenização pelos danos morais.

Tangente à multa contratual, o juízo sentenciante e acórdão recorrido afastaram a pretensão tendo em vista configurar a incidência de dupla condenação referente ao mesmo fato - atraso na entrega do bem.

A propósito, pontuou o magistrado (fl. 348 e-STJ):

Saliente-se que, com a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, nos montantes acima discriminados, fica afastada a imposição cumulativa da multa contratual, na forma pretendida pelos autores, por se tratar, a multa em questão, de pré-fixação de perdas e danos, que, como se vê, já foram arbitrados.

O acórdão recorrido, de sua parte, registrou (fl. 495 e-STJ):

Esse Egrégio Tribunal pacificou entendimento nos termos da Súmula 162: “Descumprido o prazo para 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, independentemente da finalidade do negócio” (DJE de 1º/02/2016, p. 08).

Com relação ao pedido de condenação ao pagamento de multa moratória contratual, sem razão a parte autora. Não se justifica a incidência de dupla condenação referente ao mesmo fato - atraso na entrega do bem. Haveria nítida configuração de bis in idem, o que é vedado pelo ordenamento jurídico vigente

O recurso especial, no entanto, não impugna devidamente o fundamento do acórdão recorrido, limitando-se a sustentar o direito ao pagamento de multa contratual com base no princípio do *pacta sunt servanda*, sendo que o teor da cláusula sequer é analisado pela instância de origem.

Tenho por incidente o enunciado 283/STF.

Acerca da correção do saldo devedor pelo INCC, é patente a ausência de questionamento.

O acórdão recorrido limitou-se a analisar pedido de completo afastamento da correção monetária no período de mora, dizendo ser ela sempre devida e que não se poderia congelar o preço do imóvel. Concluiu que a correção monetária não deixa de incidir, mesmo durante a mora na entrega do imóvel, o que não dissente da interpretação desta Corte Superior.

A reforçar o seu entendimento, disse aplicar o enunciado 163 daquela Corte local: “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” (Publicada no DJE de 1º/02/2016, edição nº 2047, p.09)

Não houve, todavia, o exame do cabimento da incidência, no caso concreto,

dos índices setoriais, como o INCC, não se tendo oposto competente recurso de embargos de declaração, o que impede o conhecimento do recurso especial no que respeita, na forma do enunciado 282/STF.

Finalmente, a Corte de origem reconheceu a mínima sucumbência da parte autora, imputando os ônus à ré.

Afastada a condenação pelos danos morais, o caso seria de redistribuir-se os honorários, o que apenas deixo agora de fazer, pois estar-se-ia a violar o princípio da *non reformatio in pejus*.

No tocante aos honorários, eles foram fixados em 10% sobre o total da condenação. Fixados os honorários dentro dos parâmetros legalmente eleitos no §3º do art. 20 do CPC/73, pois a sucumbência fora fixada ainda sob a sua vigência, não e, ainda, com base no valor da condenação ainda ilíquido, não há falar em irrisoriedade em tese, não possuindo esta Corte Superior condições de identificar a sua alegada modicidade sem a revisão do contexto fático-probatório.

Não poderia, pois, ser conhecida a presente pretensão, tendo em vista a incidência do enunciado 7/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Advirto as partes que a oposição de incidentes manifestamente improcedentes e protelatórios dará azo à aplicação das penalidades legalmente previstas.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.721.985 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2018/0024215-2

Número de Origem:

10324242120138260100

Sessão Virtual de 25/08/2020 a 31/08/2020

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANDERSON FERNANDES SANTOS ROCHA

RECORRENTE : LUCIANA DE MELLO GOMIDE LOURES

ADVOGADOS : FLÁVIA REGINA ALVES COSTA E OUTRO(S) - SP283525

HELOISA GOMES SLAV - SP209504

SOC. de ADV. SLAV SOCIEDADE DE ADVOGADOS

RECORRENTE : GAFISA S/A

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

RECORRIDO : OS MESMOS

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANDERSON FERNANDES SANTOS ROCHA

AGRAVANTE : LUCIANA DE MELLO GOMIDE LOURES

ADVOGADOS : FLÁVIA REGINA ALVES COSTA E OUTRO(S) - SP283525

HELOISA GOMES SLAV - SP209504

SLAV SOCIEDADE DE ADVOGADOS

AGRAVADO : GAFISA S/A

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2020