



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1898750 - SP (2020/0257726-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : 3Z ESPACO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE I LTDA
OUTRO NOME : ACS CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE I LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO ANDRE REGIS DUTRA SVENSSON - SP205237
GUILHERME LEITE DA CUNHA - SP365233
LAURA PEIXOTO RIBEIRO - SP300386
AGRAVADO : FRANCISCO ASSIS PIVETA
AGRAVADO : DULCINEIA NATALINA ALONSO PIVETA
AGRAVADO : NICOLAS DANILO PIVETA
ADVOGADO : RAFAEL CRUZATTO - SP290329

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGALIDADE DA TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL, DESDE QUE OBSERVADO O DEVER DE INFORMAÇÃO. TRIBUNAL DE ORIGEM RECONHECEU NÃO TER SIDO CUMPRIDA A REFERIDA EXIGÊNCIA. RESTITUIÇÃO DAS VERBAS DEVIDAS. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMPOSTOS. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O Tribunal estadual concluiu pela inexistência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso da obra. A modificação das premissas firmadas na origem, de modo a acolher a irresignação recursal, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pelo óbice da Súmula 7/STJ.

2. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo experimentado pelo promitente comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem assentou que a agravante não informou devidamente os adquirentes quanto à incidência da comissão de corretagem. Para rever essa conclusão, seria necessária a análise do contrato e dos elementos fático-probatórios dos autos, o que está obstado pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

4. A solução dada pelo Tribunal local encontra-se de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, firmada no sentido de que, resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição da comissão de corretagem, sendo inaplicável ao caso o entendimento firmado no Tema 938/STJ.

5. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais e impostos do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda é atribuída ao vendedor quando constatado que o comprador não foi imitado na posse.

6. A Corte local não emitiu nenhum juízo de valor acerca da tese de ocorrência de enriquecimento ilícito ao ser considerado o valor atualizado do contrato para fins de cálculo dos lucros cessantes, e não o valor do imóvel à época do dano, carecendo do necessário prequestionamento a viabilizar sua discussão na presente oportunidade. Aplica-se, no ponto, a Súmula 211/STJ.

7. Agravo interno improvido.

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 Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 15 de março de 2021.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1898750 - SP (2020/0257726-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : 3Z ESPACO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE I LTDA
OUTRO NOME : ACS CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE I LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO ANDRE REGIS DUTRA SVENSSON - SP205237
GUILHERME LEITE DA CUNHA - SP365233
LAURA PEIXOTO RIBEIRO - SP300386
AGRAVADO : FRANCISCO ASSIS PIVETA
AGRAVADO : DULCINEIA NATALINA ALONSO PIVETA
AGRAVADO : NICOLAS DANILO PIVETA
ADVOGADO : RAFAEL CRUZATTO - SP290329

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGALIDADE DA TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL, DESDE QUE OBSERVADO O DEVER DE INFORMAÇÃO. TRIBUNAL DE ORIGEM RECONHECEU NÃO TER SIDO CUMPRIDA A REFERIDA EXIGÊNCIA. RESTITUIÇÃO DAS VERBAS DEVIDAS. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMPOSTOS. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O Tribunal estadual concluiu pela inexistência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso da obra. A modificação das premissas firmadas na origem, de modo a acolher a irresignação recursal, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pelo óbice da Súmula 7/STJ.

2. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo experimentado pelo promitente comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem assentou que a agravante não informou devidamente os adquirentes quanto à incidência da comissão de corretagem. Para rever essa conclusão, seria necessária a análise do contrato e dos elementos fático-probatórios dos autos, o que está obstado pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

4. A solução dada pelo Tribunal local encontra-se de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, firmada no sentido de que, resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição da comissão de corretagem, sendo inaplicável ao caso o entendimento firmado no Tema 938/STJ.

5. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais e impostos do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda é atribuída ao vendedor quando constatado que o comprador não foi imitado na posse.

6. A Corte local não emitiu nenhum juízo de valor acerca da tese de ocorrência de enriquecimento ilícito ao ser considerado o valor atualizado do contrato para fins de cálculo dos lucros cessantes, e não o valor do imóvel à época do dano, carecendo do necessário questionamento a viabilizar sua discussão na presente oportunidade. Aplica-se, no ponto, a Súmula 211/STJ.

7. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por 3Z Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários SPE I Ltda. contra decisão monocrática desta relatoria proferida nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 349):

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGALIDADE DA TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL, DESDE QUE OBSERVADO O DEVER DE INFORMAÇÃO. TRIBUNAL DE ORIGEM RECONHECEU NÃO TER SIDO CUMPRIDA A REFERIDA EXIGÊNCIA. RESTITUIÇÃO DAS VERBAS DEVIDAS. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMPOSTOS. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

Em suas razões (e-STJ, fls. 364-381), a agravante renova toda a argumentação de mérito anteriormente expendida no tocante à alegação de ofensa aos arts. 393, 402, 403, 421, 422 e 725 do Código Civil.

Reitera a validade da cobrança da comissão de corretagem; a inexistência de lucros cessantes por ausência de prejuízos efetivos ou subsidiariamente, que a condenação seja limitada a 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel à época do contrato; viabilidade da cobrança de ligação de serviços públicos; e improcedência do pedido de restituição dos valores despendidos a título de despesas condominiais.

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou a submissão à Turma julgadora.

Não foi apresentada impugnação ao recurso (e-STJ, fls. 387-389).

É o relatório.

VOTO

Da leitura das razões recursais, constata-se que a recorrente não trouxe nenhuma argumentação capaz de modificar a conclusão da decisão agravada, a qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Conforme anotado na decisão monocrática, em relação ao descumprimento contratual, o Tribunal de origem assim se manifestou (e-STJ, fls. 286-287):

Constou do Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos que o bem seria entregue em agosto/2013, sendo previsto, ainda, o prazo de tolerância de 180 dias, com entrega para fevereiro/2014 (fls. 33), o que não foi cumprido. Os 180 dias previstos de dilação, independentemente de qualquer justificativa, são justamente para suprir quaisquer eventualidades na previsão inicial para a entrega do bem, o que é razoável, por se tratar de contrato cuja execução depende de um conjunto de fatores, como financiamento, fornecedores, intempéries, contratação de trabalhadores, etc, incluindo-se entraves burocráticos para expedição do habite-se, que consiste em “ato administrativo expedido pela autoridade competente que autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações destinadas à habitação”¹, não se podendo alegar qualquer fato ou a ocorrência de caso fortuito ou força maior para se obter a prorrogação, que é indevida, sendo nula, porque abusiva (art. 51, IV, CDC), a previsão de prazo adicional.

Do excerto acima transcrito, depreende-se que o acórdão estadual atestou que a recorrente atrasou a entrega do imóvel, afastando, desse modo, a alegação de força maior apta a excluir sua responsabilidade pelo evento danoso.

Diante dessa conclusão, mostra-se inviável ao Superior Tribunal de Justiça a modificação do posicionamento adotado pelo Tribunal estadual, pois seria necessário o revolvimento de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

A respeito da tese referente à incidência de lucros cessantes, o Tribunal originário assim se manifestou (e-STJ, fls. 287-288):

Pelo descumprimento do prazo para a entrega do bem, são devidos os lucros cessantes, independentemente da valorização que sofreu o imóvel, ou da destinação que se pretendia dar ao bem, para uso próprio, locação ou comodato, e que não foi possível, unicamente pela privação da coisa, no período da mora. Dispõe a Súmula n. 162 do TJSP que: “descumprido o prazo para a 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”. Os aluguéis são devidos desde o término do prazo de tolerância, até a efetiva entrega das chaves, uma vez que não foi comprovada a culpa exclusiva do consumidor (art.14, § 3º, II,CDC) pelo retardamento. E não havendo cláusula contratual específica, adequada a fixação de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, conforme decidido no IRDR, referente ao Tema

4 (quatro), processo nº 0023203-35.2016.8.26.0000, corrigindo-se os valores pela Tabela Prática do TJSP de cada vencimento, acrescendo-se os juros de mora de 1% ao mês da citação, o que está de acordo com o entendimento desta C. Corte.

Do trecho supratranscrito, verifica-se que o Tribunal local entendeu que a conduta desidiosa da recorrente presume a ocorrência de dano apto a justificar a condenação ao pagamento de indenização pelos lucros cessantes em favor dos recorridos.

De fato, a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça entende que o atraso na entrega de imóvel configura ilícito, com prejuízo presumido para o adquirente, o qual deve ser indenizado a título de lucros cessantes.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO. POSSIBILIDADE. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. TERMO FINAL. INOVAÇÃO RECURSAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. POSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com base na análise dos fatos e provas do caso concreto, compreendeu que não houve excludente de nexo de causalidade, pois configurado fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento. A pretensão de revisar tal entendimento demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, conforme Súmula 7/STJ.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, 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.

3. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem.

4. É vedado à parte inovar suas razões recursais em sede de agravo interno, trazendo novas questões não suscitadas oportunamente em sede de recurso especial, tendo em vista a configuração da preclusão consumativa.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.864.453/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 01/07/2020)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCP. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ARTS. 485, VI, DO NCP, E 265 DO CC/02. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INOCORRÊNCIA. PRINCÍPIO DA SOLIDARIEDADE EXISTENTE ENTRE OS INTEGRANTES DA CADEIA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS. PRECEDENTES. ARTS.

402 E 403 DO CC/02. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE. SÚMULA Nº 568 DO STJ.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. O Tribunal a quo reconheceu a responsabilidade de todos os fornecedores que se beneficiem da cadeia de fornecimento, incluindo-se as expectativas despertadas pela publicidade, entendendo ser a agravante parte legítima para figurar no polo passivo da ação, imputando-lhe o dever solidário de indenizar. Rever tais conclusões esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. A Segunda Seção, no julgamento dos EREsp nº 1.341.138/SP, de relatoria da eminente Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (j. 9/5/2018, DJe 22/05/2018), firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação.

4. Em virtude de anterior advertência em relação a aplicabilidade do NCPC, aplica-se ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do referido Código, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

5. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no REsp 1.705.028/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/04/2019, DJe 03/04/2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Alterar as premissas adotadas pelo *decisum* atacado, no tocante à responsabilidade civil da recorrente pelo atraso na entrega do imóvel, demanda a interpretação das cláusulas contratuais e a rediscussão da matéria fático-probatória, providências inviáveis em sede de recurso especial, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2. Na hipótese, o Tribunal local seguiu orientação desta Corte no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1.754.284/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2018, DJe 25/10/2018)

Dessa forma, constata-se que o entendimento adotado pelo Tribunal local encontra-se em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior.

Em relação à devolução da taxa de corretagem, alega a recorrente que o responsável pelo seu pagamento é o comprador do imóvel, e não a vendedora, sendo

que, no caso em tela, a parte recorrida tinha total ciência do serviço de corretagem que lhe foi efetivamente prestado. Sobre o tema, a Corte de origem decidiu (e-STJ, fls. 285-286):

O entendimento firmado no REsp Repetitivo n.1.599.511/SP, é de que é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016,DJe 06/09/2016), sendo irrelevante que a negociação tenha se realizado em stand do empreendimento onde compareceu o comprador, ou que a intermediação seja feita por meio de empresa do mesmo grupo econômico da vendedora ou por profissionais autônomos. No caso, da leitura do contrato e do recibo de pagamentos acostados nos autos (fls. 21/46), não há qualquer demonstração de conhecimento inequívoco da transferência de obrigação de pagamento da comissão de corretagem pelos autores, pois o recibo de fls. 46 menciona o valor total de R\$ 60.000,00 como “sinal” na aquisição dos imóveis, constando ainda na planilha de fls. 45 a dedução de R\$ 49.286,60 a este título para abatimento do preço final do imóvel, deduzindo-se, assim, que os R\$ 10.713,40 restantes foram pagos a título de comissão de corretagem à empresa Ricardo Lima Consultoria Imobiliária, que assinou o recibo, porém, sem a devida informação ao consumidor, restando nula a transferência da obrigação, sendo devida a restituição.

No caso, o acórdão recorrido reconheceu ser devida a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, ao entendimento de que a vendedora não cumpriu com o seu dever de informação, de modo que os adquirentes do imóvel não estavam cientes de que tal incumbência lhes cabia.

Desse modo, como asseverado, para reformar a referida conclusão, seria necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, bem como a análise das cláusulas do contrato de compra e venda firmado entre as partes, o que é vedado em recurso especial, permanecendo incólume a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

Sendo assim, o entendimento acima encontra-se de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, firmada no sentido de que, resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição da comissão de corretagem, sendo inaplicável ao caso o entendimento firmado no Tema 938/STJ.

Na mesma linha de cognição:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PLEITO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGALIDADE DA TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL, DESDE QUE OBSERVADO O DEVER DE INFORMAÇÃO. LUCROS CESSANTES. MORA CONFIGURADA. TERMO FINAL. DATA DA EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA Nº 568 DO STJ.

1. Aplica-se o NCP a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. É válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem" (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP). No caso concreto, o Tribunal bandeirante reconheceu que os adquirentes não foram cientificados de que sobre eles recairia tal obrigação, restando assim descumprido o dever de informação a que alude o referido recurso representativo de controvérsia.

3. 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, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.844.083/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/03/2020, DJe 11/03/2020)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OCORRÊNCIA DE OMISSÃO.

1. "A mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão" (AgInt no AREsp 1.351.916/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 18.12.2018).

2. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem.

3. Antes de resolvido o contrato não há que se falar em prescrição da restituição cuja pretensão decorre justamente da resolução.

4. Embargos de declaração acolhidos.

(EDcl no AgInt no AREsp 1.220.381/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 29/10/2019, DJe 20/11/2019)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS, COMISSÃO DE CORRETAGEM E SATI. PRESCRIÇÃO INOCORRÊNCIA. NECESSIDADE DE PRONUNCIAMENTO JUDICIAL SOBRE A RESOLUÇÃO JUDICIAL DO CONTRATO NO CASO. DISTINÇÃO COM A HIPÓTESE DE PRESCRIÇÃO TRIENAL DO TEMA 938/STJ. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA INDICAÇÃO DA QUESTÃO FEDERAL. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

1. Controvérsia acerca da prescrição das pretensões restitutorias decorrentes da resolução de promessa de compra e venda por atraso na entrega do imóvel.

2. Nos termos da Súmula 543/STJ: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

3. Caso concreto em que a resolução foi pleiteada com base na culpa da incorporadora, sendo cabível, portanto, a restituição integral das parcelas pagas, nos termos da referida súmula.

4. No julgamento do Tema 938/STJ, esta Corte Superior concluiu pela incidência da "prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC)".

5. Distinção entre a pretensão restitutória abordada no Tema 938/STJ (fundada na abusividade de cláusula contratual) e a pretensão restitutória do caso dos autos (fundada na resolução do contrato por inadimplemento da incorporadora). Doutrina sobre o tema da pretensão restitutória decorrente da resolução do contrato.

6. Inaplicabilidade do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da SATI tem por fundamento a resolução do contrato por culpa da incorporadora.

7. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO, COM MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS.

(REsp 1737992/RO, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/08/2019, DJe 23/08/2019)

No que tange à responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais e dos impostos do imóvel, a Corte originária expôs os seguintes argumentos (e-STJ, fl. 290):

Por sua vez, é abusiva, por ser excessivamente onerosa, e

consequentemente nula (art.51,IV,CDC),a cláusula que transfere ao consumidora obrigação de arcar com despesas de ligações definitivas de concessionárias, que são de responsabilidade da vendedora deforma a disponibilizar às unidades serviços públicos essenciais à habitabilidade urbana. Deverá a ré ressarcir o valor de R\$2.235,26, constante do boleto de fls. 62, com atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP do desembolso, que se presume do vencimento, com juros de 1% ao mês da citação, não havendo necessidade de liquidação de sentença.

Assim, tal como salientado, o posicionamento do Tribunal estadual encontra-se em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a qual se manifesta no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento das despesas do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda é atribuída ao vendedor quando constatado que o comprador não foi imitado na posse.

A esse respeito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 458 E 535 DO CPC/1973. INEXISTÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL SOBRE CERCEAMENTO DE DEFESA. FALTA DE COTEJO ANALÍTICO E SÚMULA 284 DO STF. ILEGITIMIDADE ATIVA. SÚMULA 7 DO STJ. ILEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A matéria em exame foi devidamente enfrentada pela Corte local, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte agravante, não havendo que falar em violação aos arts. 458 e 535 do CPC/1973.

2. Quanto ao dissídio jurisprudencial sobre cerceamento de defesa, a ausência de indicação do dispositivo legal a que se tenha dado interpretação divergente atrai o óbice previsto na Súmula 284/STF, por deficiência de fundamentação do recurso especial a impedir a exata compreensão da controvérsia.

3. Ademais, o dissídio jurisprudencial sobre cerceamento de defesa não foi devidamente demonstrado, à míngua do indispensável cotejo analítico.

4. Constata-se que, para desconstituir o entendimento exposto pelo Tribunal local quanto à legitimidade ativa da parte agravada e acolher a pretensão recursal seria imprescindível o reexame de prova, o que é defeso nesta instância especial (Súmula 7/STJ).

5. A Segunda Seção do STJ, em sede de repetitivos, definiu as seguintes teses em relação à cobrança de despesas condominiais: "a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o

promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador" (REsp 1345331/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015).

6. É assente também na jurisprudência do STJ a responsabilidade do promitente vendedor em razão da retomada do bem imóvel anteriormente alienado.

7. Na hipótese, chegar a conclusão diversa do acórdão recorrido - quanto às taxas condominiais em análise datarem de época posterior ao cancelamento do contrato de compromisso de compra e venda, não havendo comprovação de que o bem estava sendo ocupado por terceira pessoa à época cobrada dos débitos - para afastar a legitimidade passiva da parte agravante demandaria o revolvimento fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

8. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.5017.68/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/06/2020, DJe 04/06/2020)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. ATRASO. INDENIZAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. POSSE. IMÓVEL. PREVISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. No caso concreto, a comprovação, pela Corte de origem, de atraso de mais de 2 (dois) anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização.

3. A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel.

4. Rever os argumentos trazidos no recurso especial quanto à possibilidade de cobrança das despesas de condomínio com base no contrato firmado demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos e cláusula contratual, o que encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. É inviável a análise de matéria alegada apenas nas razões do regimental por se tratar de evidente inovação recursal. 6. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018)

In casu, como os recorridos não foram imitados na posse, não há falar em transferência do encargo para adimplemento das despesas com o imóvel.

Por fim, cumpre ratificar que a Corte local não emitiu nenhum juízo de valor

acerca da tese de ocorrência de enriquecimento ilícito ao ser considerado o valor atualizado do contrato para fins de cálculo dos lucros cessantes, e não o valor do imóvel à época do dano, carecendo do necessário prequestionamento a viabilizar sua discussão na presente oportunidade. Aplica-se, no ponto, a Súmula 211/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.898.750 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0257726-1

Número de Origem:
10067525420158260451

Sessão Virtual de 09/03/2021 a 15/03/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : 3Z ESPACO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE I LTDA

OUTRO NOME : ACS CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE I LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO ANDRE REGIS DUTRA SVENSSON - SP205237

GUILHERME LEITE DA CUNHA - SP365233

LAURA PEIXOTO RIBEIRO - SP300386

RECORRIDO : FRANCISCO ASSIS PIVETA

RECORRIDO : DULCINEIA NATALINA ALONSO PIVETA

RECORRIDO : NICOLAS DANILO PIVETA

ADVOGADO : RAFAEL CRUZATTO - SP290329

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : 3Z ESPACO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE I LTDA

OUTRO NOME : ACS CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE I LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO ANDRE REGIS DUTRA SVENSSON - SP205237

GUILHERME LEITE DA CUNHA - SP365233

LAURA PEIXOTO RIBEIRO - SP300386

AGRAVADO : FRANCISCO ASSIS PIVETA

AGRAVADO : DULCINEIA NATALINA ALONSO PIVETA

AGRAVADO : NICOLAS DANILO PIVETA

ADVOGADO : RAFAEL CRUZATTO - SP290329

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 Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 15 de março de 2021