



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1883864 - SP (2020/0171393-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : RIBEIRAO GOLF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO BERNARDES PINHEIRO JUNIOR - SP246572
THIAGO ROBERTO COLETTI - SP279420
EDUARDO PEDROSA MASSAD - SP184071
RECORRIDO : MARCELO MENDES BORSATTI
RECORRIDO : CACILDA RODRIGUES VILAS BOAS BORSATTI
ADVOGADO : DAVI POLISEL - SP318566

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA Nº 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. REVISÃO DAS PREMISSAS ESTABELECIDAS PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. VENDEDORA. RESPONSABILIDADE.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão tornou-se omissor, contraditório ou obscuro. Aplica-se, por analogia, o óbice da Súmula nº 284/ STF ao caso concreto.

2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, do artigo 141 do Código de Processo Civil apontado como violado no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

3. Para infirmar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido, no sentido da existência de exclusiva responsabilidade da recorrente pelo atraso na entrega dos imóveis, seria imprescindível o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado nesta instância especial, conforme dispõem as Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. No caso, inviável a análise da pretensão recursal relacionada com o recálculo do saldo devedor, pois a recorrente não indicou os dispositivos legais que teriam sido violados, a inviabilizar a compreensão da controvérsia posta nos autos. Inteligência da Súmula nº 284/STF.

5. Somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais e IPTU, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse. Precedentes.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de abril de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1883864 - SP (2020/0171393-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : RIBEIRAO GOLF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO BERNARDES PINHEIRO JUNIOR - SP246572
THIAGO ROBERTO COLETTI - SP279420
EDUARDO PEDROSA MASSAD - SP184071
RECORRIDO : MARCELO MENDES BORSATTI
RECORRIDO : CACILDA RODRIGUES VILAS BOAS BORSATTI
ADVOGADO : DAVI POLISEL - SP318566

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA Nº 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. REVISÃO DAS PREMISSAS ESTABELECIDAS PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. VENDEDORA. RESPONSABILIDADE.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão tornou-se omissor, contraditório ou obscuro. Aplica-se, por analogia, o óbice da Súmula nº 284/ STF ao caso concreto.

2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, do artigo 141 do Código de Processo Civil apontado como violado no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

3. Para infirmar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido, no sentido da existência de exclusiva responsabilidade da recorrente pelo atraso na entrega dos imóveis, seria imprescindível o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado nesta instância especial, conforme dispõem as Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. No caso, inviável a análise da pretensão recursal relacionada com o recálculo do saldo devedor, pois a recorrente não indicou os dispositivos legais que teriam sido violados, a inviabilizar a compreensão da controvérsia posta nos autos. Inteligência da Súmula nº 284/STF.

5. Somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais e IPTU, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse. Precedentes.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por RIBEIRÃO GOLF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"REVISIONAL DE CONTRATO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS Compra e venda de imóveis Incorporação - Parcial procedência Insurgência de ambas as partes.

ILEGITIMIDADE PASSIVA Preliminar da ré Rejeição Tem legitimidade passiva "ad causam" a incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor Tese firmada no REsp nº 1.551.968-SP, recurso repetitivo.

PRESCRIÇÃO - Prazo trienal aplicável à hipótese Tese firmada no R Esp nº 1.551.956/SP, representativo de controvérsia repetitiva As verbas de intermediação (comissão de corretagem e contraprestação por serviços de assessoria) foram pagas em março de 2010 e esta ação foi ajuizada em 05/11/2014 Pretensão prescrita.

PRAZO DE TOLERÂNCIA 180 dias É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível Súmula nº 164 desta Corte.

PRORROGAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO Abusividade Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente Inteligência da Súmula nº 161 desta Corte.

ATRASO A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora Inteligência da Súmula nº 160 desta Corte Inexistência de prova de que os compradores atrasaram o pagamento do preço do imóvel Culpa pela entrega com atraso exclusiva da ré.

MULTA POR ANALOGIA Cabimento No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial Tese definida no julgamento do tema 971 do STJ Recurso repetitivo.

LUCROS CESSANTES Descabimento A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes Tese definida no julgamento do tema 970 do STJ Recurso repetitivo.

CORREÇÃO MONETÁRIA Transposto o prazo de tolerância de 180 dias, não cabe mais a correção dos valores devidos pelos adquirentes com base no INCC Cláusula abusiva Índice de correção monetária que deve ser, após o termo inicial da mora, o IGPM, estipulado contratualmente.

TAXAS CONDOMINIAIS E IPTU Responsabilidade de quem detém a posse do imóvel A entrega das chaves define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais e tributárias

RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS, com observação" (e-STJ fls. 644 /645).

Os embargos de declaração opostos pela parte autora foram rejeitados (e-STJ fls. 781/785) e os da ré acolhidos em parte (e-STJ fls. 800/804).

Em suas razões, a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) art. 1.022 do Código de Processo Civil – porque o acórdão combatido teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional ao não apreciar aspectos relevantes da demanda suscitados nos embargos declaratórios;

(ii) art. 141 do Código de Processo Civil – porque é nula a determinação de restituição de todos os tributos incidentes sobre os imóveis, já que o pedido inicial se referia apenas às tarifas condominiais;

(iii) arts. 421 e 422 do Código Civil e 6º, § 1º, da LINDB - porque o acórdão recorrido, ao julgar às apelações, não levou em consideração os termos contratuais relacionados com a conclusão das obras, entrega das chaves e responsabilidade pelas despesas com os imóveis;

(iv) arts. 186 e 927 do Código Civil – porque "(...) *está sendo obrigada a indenizar o recorrido a título de multa moratória invertida, além da devolução das taxas condominiais anteriores a chaves e restituição de valores, sendo que, conforme demonstrado, ele que atrasou no pagamento dos imóveis*" (e-STJ fl. 680);

(v) art. 403 do Código Civil – pois está sendo condenada a indenizar as taxas condominiais anteriores à entrega dos imóveis, além de não ter esclarecido sobre a comprovação do pagamento pelos recorridos.

Sustenta, ainda, (a) a necessidade de se aplicar ao cálculo do saldo devedor os índices firmados no contrato de compra e venda e (b) a inviabilidade de condenação na multa moratória inversa.

Contrarrazões às e-STJ fls. 809/814.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

De início, observa-se que a alegação de negativa de prestação jurisdicional foi formulada de forma genérica, sem a especificação das supostas omissões ou teses que deveriam ter sido examinadas pelo Tribunal de origem.

De fato, a mera alegação de que o Tribunal local não teria analisado o recurso sob o enfoque das alegações formuladas nos embargos declaratórios opostos ao acórdão recorrido não é suficiente para demonstrar a negativa de prestação jurisdicional ventilada.

Assim, não tendo a recorrente demonstrado o ponto acerca do qual o acórdão recorrido deveria ter se pronunciado, e não o fez, é manifesta a deficiência da fundamentação recursal nesse particular, o que atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 284/STF.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. ATENDIMENTO DE EMERGÊNCIA. PERÍODO DE CARÊNCIA. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. RECUSA INJUSTICADA. AGRAVAMENTO DA SITUAÇÃO DE AFLIÇÃO PSICOLÓGICA E ANGÚSTIA DO BENEFICIÁRIO. CIRCUNSTÂNCIAS DELIMITADAS NO JULGADO ESTADUAL. DANO MORAL. CARACTERIZAÇÃO. ACÓRDÃO ESTADUAL EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão tornou-se omissa, contraditório ou obscuro. Aplica-se, na hipótese, o óbice da Súmula 284/STF.

2. Conforme a jurisprudência desta Corte, afigura-se abusiva a negativa, pelo plano de saúde, de fornecimento dos serviços de assistência médica nas situações de urgência ou emergência com base na cláusula de carência, caracterizando a indevida recusa de cobertura.

3. Outrossim, a recusa injustificada, pela operadora de plano de saúde, em autorizar tratamento médico emergencial enseja reparação a título de danos morais, porque agrava a situação de sofrimento psíquico do usuário, já abalado ante o estado debilitado da sua saúde.

4. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, tem incidência a Súmula n. 83/STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.

5. O mero não conhecimento ou a improcedência do agravo interno não enseja a necessária imposição da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, tornando-se imperioso para tal que seja nítido o descabimento do recurso, o que não se verifica no caso concreto.

6. Agravo interno desprovido" (AgInt no AgInt no AREsp 2.174.617/CE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 – grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO RESCISÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.

1. Consoante a jurisprudência firmada nesta Corte, a legislação vigente (art. 932 do CPC/15 c/c Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade.

2. A alegação de afronta ao artigo ao artigo 1.022 do CPC/15 se deu de forma genérica, circunstância impeditiva do conhecimento do recurso especial, no ponto, pela deficiência na fundamentação. Aplicação da Súmula 284 do STF, por analogia.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a viabilidade da ação rescisória por ofensa à disposição de lei pressupõe violação direta da literalidade da norma jurídica. Ademais, o erro de fato que enseja a propositura da ação rescisória não é aquele que resulta de eventual má apreciação da prova, mas, sim, o que decorre da ignorância de determinada prova, diante da desatenção do julgador na apreciação dos autos. Incidência da Súmula 83/STJ.

3.1. Outrossim, rever a conclusão do Tribunal a quo acerca da ausência dos requisitos legais para a procedência da ação rescisória, no caso em análise, demandaria o reexame de provas, providência que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte Superior.

4. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do STJ. Precedentes.

5. Agravo interno desprovido" (AgInt no AgInt no AREsp 2.006.960/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022 – grifou-se).

No que se refere à ofensa ao art. 141 do CPC, verifica-se que a matéria versada no dispositivo apontado como violado no recurso especial não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e não foram opostos embargos declaratórios com a finalidade de sanar omissa porventura existente. Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada".

Nesse sentido:

*"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDO COMO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 26 E 29 DA LEI 10.931 E 789 DO CPC. **AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ATRAÇÃO DO ENUNCIADO 282/STF.** EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVO INTERNO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO" (EDcl no REsp 1.789.134/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 3/12/2020 - grifou-se).*

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 282/STF. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ALCANCE DAS PARCELAS VENCIDAS ANTERIORMENTE AO QUINQUÊNIO QUE PRECEDE O AJUIZAMENTO DA AÇÃO.

*1. **A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.***

*2. **O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.***

*3. **Agravo interno não provido"** (AgInt no AREsp 1.097.857/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 10/11/2017 - grifou-se).*

No que diz respeito à alegação de violação aos arts. 186, 421, 422 e 927 do Código Civil e 6º, § 1º, da LINDB, as conclusões do tribunal de origem decorreram inquestionavelmente da análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, ora colacionados na parte que interessa:

"(...)

Nos termos dos contratos de compra e venda celebrados entre as partes, assinados em março de 2010, os imóveis adquiridos (apartamentos 144 torre 4 e 173 torre 3) pelos coautores deveriam ser entregues em setembro de 2012 (fls. 45 e 63), sem a cláusula de tolerância de 180 dias, mas só o foram em 31/10/2013 (fls. 69/70).

O "habite-se" foi expedido em 28/05/2013 (fls. 117).

No contrato, foi prevista multa e encargos moratórios em desfavor dos compradores em caso de inadimplência (cláusula 5 fls. 88). Além disso, foi previsto o prazo de tolerância de 180 dias, ressalvados os atrasos decorrentes da impossibilidade de obtenção do "habite-se" por motivos alheios à vontade da vendedora ou imputáveis a terceiros, bem com em caso de força maior e caso fortuito (cláusula 7 fls. 90/91).

As verbas de intermediação foram pagas em março de 2010 (fls. 37/39 e 55/58).

"(...)

DO ATRASO

Nos termos do decidido na Súmula nº 164 desta Corte, "é válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível".

Nesse mesmo sentido, foi aprovada a tese jurídica relativa ao tema 01 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, a seguir transcrita:

"É válido o prazo de tolerância, não superior a cento e oitenta dias corridos estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível".

A súmula nº 161 desta Corte enuncia o seguinte: "não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do

empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente.”.

A súmula nº 160, por sua vez, expressa o seguinte: “a expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.”.

No caso em tela, os imóveis adquiridos (apartamentos 144 torre 4 e 173 torre 3) pelos coautores deveriam ser entregues em setembro de 2012 (fls. 45 e 63), mas só o foram em 31/10/2013 (fls. 69/70), com a expedição do “habite-se” em 28/05/2013 (fls. 117).

Além disso, no contrato foi previsto o prazo de tolerância de 180 dias, ressalvados os atrasos decorrentes da impossibilidade de obtenção do “habite-se” por motivos alheios à vontade da vendedora ou de fatos imputáveis a terceiros, bem com de força maior (cláusula 7 fls. 90/91).

Dentro desse cenário, e considerando o entendimento consagrado nesta Corte, é certo que o prazo de tolerância de 180 dias é válido e deve ser considerado, não se prestando o “habite-se” como data da entrega do imóvel.

A ressalva na cláusula 7 (fls. 90/91), quanto aos atrasos decorrentes da impossibilidade de obtenção do “habite-se” por motivos alheios à vontade da vendedora, imputáveis a terceiros e derivados de força maior, não é válida, porque abusiva, visto que deixa o consumidor num estado de completa sujeição e incerteza quanto à entrega do imóvel.

Diferente do que fundamentou o juiz de origem, o atraso da ré se estendeu até 31/10/2013 (fls. 69/70), pois não há prova nos autos de que os coautores atrasaram o pagamento de qualquer parcela. Com a contestação da ré não foi apresentada prova nesse sentido.

E de todo o modo, o termo de vistoria do apartamento de fls. 382, citado pelo juiz como fundamento para considerar como termo da entrega do imóvel o mês de maio de 2013, refere-se a apenas uma das duas unidades compradas pelos coautores e demonstra que a parte autora solicitou reparos no imóvel, fazendo ressalvas.

Há também o termo de vistoria de fls. 341, da outra unidade, também datado de maio de 2013, que indica que na ocasião não havia energia elétrica no imóvel.

Assim, evidente que o termo final da entrega não pode ser considerado como maio de 2013, mês em que emitidos os termos de vistorias de fls. 341 e 382.

Enfim, a mora perdurou de abril de 2013 até 31/10/2013.

MULTA POR ANALOGIA

O STJ definiu a seguinte tese para o tema 971:

“No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.”.

Segundo o Ministro Luiz Felipe Salomão, relator da tese, 'seja por princípios gerais do direito, ou pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual absoluto, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor em situações de análogo descumprimento da avença'.

Anoto que a tese definida para o tema 971 vincula este relator, por se tratar de recurso repetitivo, e deve ser aplicada imediatamente a este processo.

Dessa forma, a Súmula nº 159 desta Corte está superada, sendo devida a multa por inversão (penalidade contratual prevista na cláusula 5 fls. 88).

A repercussão econômica do decidido pelo Tribunal da Cidadania deverá ser apurada em sede de liquidação de sentença.

Logo, viável o recurso dos autores neste ponto" (e-STJ fls. 650 /652).

De outro lado, a recorrente, sob a sua ótica dos fatos, baseia o seu recurso na inexistência de atraso na entrega da obra/chaves, o que implicaria no estrito cumprimento das obrigações contratuais assumidas.

Nesse contexto, não há como afastar a incidência das Súmulas nºs 5 e 7 /STJ, visto que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita.

Nessa linha de consideração, os seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. PROCEDÊNCIA DO PLEITO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR PELO PAGAMENTO DO IPTU. AUSÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA E PORCENTAGEM DE RETENÇÃO SOBRE OS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC. AUSÊNCIA DE INTUITO PROTELATÓRIO. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL APENAS PARA AFASTAR A MULTA APLICADA.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local acerca da obrigação de indenizar pela demora na entrega do imóvel demanda reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável devido ao óbice da Súmula n. 7 do STJ. (...)" (AgInt no REsp n. 2.085.055/SE, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJe de 6/11/2024).

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CONFIGURAÇÃO DE DANO MORAL INDENIZÁVEL. REVISÃO DA PREMISSA FÁTICA DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 7 DO STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

2. No caso dos autos, eventual modificação da premissa fática do v. acórdão recorrido, quanto à ocorrência de atraso excessivo na entrega do bem, demandaria desta Corte, necessariamente, a revisão do conjunto fático-probatório da lide, providência que é vedada na estreita via do recurso especial. Aplicação da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)" (AgInt no AREsp n. 2.456.343/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 11/9/2024).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA RECONHECIDA PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543 /STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

2. Para infirmar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido, no sentido da existência de exclusiva responsabilidade das recorrentes pelo desfazimento do negócio, seria imprescindível o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta instância especial, conforme dispõe a Súmula 7/STJ.

(...)" (AgInt no REsp n. 2.079.089/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023).

Do mesmo modo, não há como conhecer do recurso quanto à alegação relacionada com a pretensão de recálculo do saldo devedor.

Isso porque a deficiência na fundamentação recursal ficou evidenciada, visto que o(s)/a(s) recorrente(s) não indicou(aram) especificamente quais os artigos de lei federal teriam sido contrariados pelo aresto recorrido, embora tenha(m) se insurgido quanto à motivação da decisão, inviabilizando a compreensão da controvérsia posta nos autos.

Consectariamente, incide a Súmula nº 284/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."*

Confirmam-se:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA - DANOS MORAIS. PLANO DE SAÚDE. CARÊNCIA DE APONTAMENTO CLARO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL QUE TERIA SIDO MACULADO NO ACÓRDÃO ESTADUAL. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, o conhecimento de recurso especial exige a indicação dos dispositivos de lei federal supostamente violados. Ausente tal requisito, 'incide a Súmula n.284/STF' (AgInt no AREsp n. 2.108.361/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 23/9/2022).

2. (...).

3. *Agravo interno desprovido*" (AgInt nos EDcl no AREsp 2.175.300/BA, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA CUMULATIVA DE CLÁUSULA PENAL E DE JUROS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

2. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. *Precedentes.*

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que os agravados foram expostos ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

5. Divergência jurisprudencial, não demonstrada ante a incidência das Súmulas n. 284 do STF e 7 e 83 do STJ. Além disso, 'decisão monocrática não serve para comprovação de divergência jurisprudencial' (AgInt no AREsp n. 1.180.952/RJ, Relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES - Desembargador convocado do TRF 5ª Região -, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2018, DJe 24/5/2018).

6. *Agravo interno a que se nega provimento*" (AgInt no AREsp 2.141.911/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 21/11/2022 - grifou-se).

No tocante à responsabilidade pelo pagamento pelas despesas relacionadas aos imóveis, a Corte local decidiu a causa em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça no sentido de que *"as taxas condominiais são de responsabilidade da construtora até a entrega das chaves do imóvel ao adquirente"*

(AgInt no AREsp n. 2.520.253/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024).

No mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA CONSTRUTORA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. VENDEDORA. RESPONSABILIDADE.

1. Na hipótese, rever a conclusão do acórdão atacado, no sentido de que o autor ainda não obteve a posse do imóvel, demandaria o revolvimento do contrato e do contexto fático-probatório dos autos, procedimentos vedados em recurso especial em virtude da incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador. Precedentes.

3. Somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais e IPTU, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse.

4. Agravo interno não provido" (AgInt no REsp n. 1.909.706/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024).

No ponto, o TJSP, ao julgar os embargos de declaração, fez constar a seguinte advertência:

"(...)

Antes da entrega das chaves, todas as despesas com condomínio e tributos devem ser arcadas pela embargante, independentemente de comprovação de pagamento pelos embargados. O dever de quitar essas dívidas é da embargante, não havendo sentido lógico em condicionar o pagamento desses débitos à demonstração de eventuais pagamentos realizados pelos embargados. Se a obrigação não é dos embargados, não devem pagá-la, e se pagaram algum valor, devem ser ressarcidos. Assim, se dívidas tributárias ou condominiais estiverem em aberto e fizerem referência ao período anterior à entrega das chaves, estas devem ser quitadas pela embargante. E se na fase de cumprimento de sentença os embargados comprovarem os pagamentos dessas despesas, a ré deverá devolver o dinheiro desembolsado pelos autores. Essa questão levantada pela embargante é própria da fase de cumprimento de sentença, não sendo motivo para embargos de declaração" (fl. 802, e-STJ).

Assim, deve ser mantido o entendimento manifestado pelo Tribunal de origem.

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 1.883.864 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0171393-3

Número de Origem:
10380061120148260506

Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RIBEIRAO GOLF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : FERNANDO BERNARDES PINHEIRO JUNIOR - SP246572

THIAGO ROBERTO COLETTI - SP279420

EDUARDO PEDROSA MASSAD - SP184071

RECORRIDO : MARCELO MENDES BORSATTI

RECORRIDO : CACILDA RODRIGUES VILAS BOAS BORSATTI

ADVOGADO : DAVI POLISEL - SP318566

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de abril de 2025