



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2160951 - SP (2022/0199989-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : LUCIO ANTONIO DA SILVA
AGRAVANTE : MARIA VILMA DE OLIVEIRA SPUZZILLO
ADVOGADOS : IRIS BARDELOTTI MENEGUETTI - SP218898
CLEBER TOSHIO TAKEDA - SP259650
RODRIGO LOVISON CORTEZ CAMARA - SP408782
LUAN VILELA CAZELATO - SP428782
AGRAVADO : ESC EMPREENDIMENTOS LTDA
OUTRO NOME : ESC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CHAVES. ENTREGA. ATRASO. CONSTRUTORA. CULPA NÃO IMPUTÁVEL. IMPROCEDÊNCIA DA DEMANDA.

1. Havendo expressa previsão contratual condicionando a entrega das chaves do imóvel à obtenção de financiamento bancário e, em consequência, à quitação do preço – cláusula cuja validade não foi em momento nenhum questionada na presente demanda –, eventual reparação de danos não é devida pela construtora se a demora na entrega das chaves resultar de culpa do adquirente.

2. Agravo interno 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 22/08/2023 a 28/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 28 de agosto de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2160951 - SP (2022/0199989-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : LUCIO ANTONIO DA SILVA
AGRAVANTE : MARIA VILMA DE OLIVEIRA SPUZZILLO
ADVOGADOS : IRIS BARDELOTTI MENEGUETTI - SP218898
CLEBER TOSHIO TAKEDA - SP259650
RODRIGO LOVISON CORTEZ CAMARA - SP408782
LUAN VILELA CAZELATO - SP428782
AGRAVADO : ESC EMPREENDIMENTOS LTDA
OUTRO NOME : ESC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CHAVES. ENTREGA. ATRASO. CONSTRUTORA. CULPA NÃO IMPUTÁVEL. IMPROCEDÊNCIA DA DEMANDA.

1. Havendo expressa previsão contratual condicionando a entrega das chaves do imóvel à obtenção de financiamento bancário e, em consequência, à quitação do preço – cláusula cuja validade não foi em momento nenhum questionada na presente demanda –, eventual reparação de danos não é devida pela construtora se a demora na entrega das chaves resultar de culpa do adquirente.

2. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por LÚCIO ANTONIO DA SILVA e MARIA VILMA DE OLIVEIRA SPUZZILLO contra a decisão que conheceu do agravo e deu provimento ao recurso especial da ora agravada para julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial, com a necessária inversão dos ônus da sucumbência.

Entendeu-se, na oportunidade, que a demora de mais de 6 (seis) meses entre a concessão do "habite-se", em fevereiro/2013, e a quitação do preço, em agosto/2013, não poderia ser imputada à construtora, que, ao concluir o empreendimento 3 (três) meses antes do previsto, deu plenas condições aos adquirentes para buscar meios de efetuar a quitação do imóvel, considerando que o prazo para conclusão da obra encerrou-se em 9/5/2013.

No presente recurso (e-STJ fls. 498-504), os agravantes afirmam, em síntese, que, nos termos dos arts. 34, XVIII, "c", do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça e 932 do Código de Processo Civil de 2015, o relator somente poderá dar provimento a recurso, em decisão monocrática, se o acórdão recorrido for contrário à tese fixada em julgamento de recurso repetitivo ou de repercussão geral,

jurisdição deixou consignado na sentença que:

a) "(...) estava prevista como data máxima de conclusão da obra o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da assinatura do contrato, portanto, terminaria em 09 de maio de 2013";

b) "(...) o habite-se foi assinado em 04 de fevereiro de 2013 (fls. 49), portanto, antes do término do prazo";

c) "(...) a entrega das chaves estava condicionada ao financiamento, e se houve demora neste não há que se imputar à requerida qualquer responsabilidade por este atraso";

d) "(...) os autores alegam o pagamento de contas de água em atraso, mas não há qualquer prova de tal pagamento a ensejar ressarcimento";

e) "(...) não há qualquer irregularidade na lavanderia", pois a planta do apartamento dos autores não tinha essa previsão;

f) "(...) com relação à metragem do imóvel e alegadas irregularidades na garagem, somente seria possível verificar tais situações mediante perícia no local, o que não foi postulado pelos autores", e

g) "(...) não há qualquer prova nos autos de irregularidade na metragem do imóvel, na garagem, na caixa d'água e na instalação elétrica" (e-STJ fls. 174-178).

Na sequência, contudo, a Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu parcial provimento ao apelo dos autores apenas para condenar a requerida

"(...) ao pagamento de lucros cessantes, no valor de 0,5% do valor atualizado do contrato, no período verificado entre a data prevista para a entrega da obra e a data da efetiva entrega das chaves, bem como para condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 5.000,00" (e-STJ fl. 238).

Na parte em que reconheceu a existência de mora imputável à construtora, o voto condutor do aresto impugnado está assim fundamentado:

"(...) considerando que o contrato previa prazo de 180 dias para entrega do empreendimento, contados da data em que o contrato foi assinado pelas partes, o prazo para conclusão da obra se encerrou em 09/05/2013, considerando que o contrato foi assinado em 10/11/2012. Dessa forma, a mora da parte requerida teve início no mês de junho de 2013 se estendendo até a data em que ocorreu a efetiva entrega do bem à parte autora, que se deu em agosto de 2013, como verificado pelo documento de fls. 50/51.

A despeito das alegações da parte requerida, sua mora deve estar caracterizada até a data da efetiva entrega das chaves ao comprador e, assim, a sua imissão na posse do imóvel, não sendo possível atrelar a conclusão da obra com a expedição do 'habite-se'.

Isto porque o 'habite-se' corresponde a documento administrativo expedido pela Municipalidade para atestar a adequação da obra e suas condições de habitabilidade, mas não representa a efetiva entrega da unidade para o seu promissário comprador. É, ainda, necessário o fornecimento de toda documentação para possibilitar o financiamento bancário pelo consumidor, a individualização das matrículas, a baixa dos gravames hipotecários, dentre outros.

Nesse sentido o entendimento desta Corte de Justiça, sedimentado pela Súmula 160: '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'.

Dessa forma, ainda que o 'habite-se' tenha sido expedido dentro

do prazo para a entrega do imóvel, a entrega das chaves se deu em momento posterior, motivo pelo qual restou configurada a mora da requerida" (e-STJ fls. 229-230 - grifou-se).

Instado a se pronunciar a respeito da tese de que a demora na entrega das chaves decorreu da não aprovação do financiamento em tempo hábil por culpa atribuída exclusivamente aos autores, o órgão julgador assim decidiu:

"(...)

Alega a embargante que, nos termos do contrato, competia aos autores registrar o contrato de financiamento perante a matrícula do imóvel, viabilizando a liberação dos recursos bancários em favor da requerida (fato que ocorreu somente em agosto de 2013) mesmo mês da entrega das chaves, sendo que a obra estava acabada desde fevereiro de 2013 e a posse apenas poderia ser transmitida após a quitação do preço.

Contudo, em que pesem as alegações da embargante, não restou satisfatoriamente demonstrado, nos autos, que houve mora dos compradores em efetuar a contratação de financiamento bancário para o pagamento do preço, ônus que competia à ré demonstrar, à luz do artigo 373, inciso II do Código de Processo Civil, ainda mais porque a mora da parte contrária já se encontrava caracterizada nesta oportunidade.

A simples indicação de que a transmissão do imóvel apenas se deu em 08.08.2013, conforme matrícula de fls. 45 não demonstra a alegação de suposta mora em obter o financiamento.

Ademais, a sentença considerou como data de conclusão da obra, a expedição do 'habite-se', que se deu em fevereiro de 2013 (fls. 49). O acórdão embargado especificou expressamente, com embasamento jurisprudencial pacífico, que a efetiva data da entrega é quando ocorre a imissão dos compradores na posse com a entrega das chaves e não com a expedição do 'habite-se'. Com efeito:

"(...)

Portanto, com a reforma da r. sentença, verificou-se que houve sucumbência recíproca entre as partes, tendo os autores obtido declaração de mora na entrega do imóvel, com a condenação da ré ao pagamento dos lucros cessantes e danos morais. Ainda que não tenham sido acolhidos os pedidos de aplicação de multa, danos emergentes, e reconhecimento de vícios na obra, não há que se falar em sucumbência mínima da requerida, devendo ser levado em consideração que a requerida deu causa ao ajuizamento da presente demanda" (e-STJ fls. 410-411 - grifou-se).

Partindo das premissas fáticas previamente delineadas pelas instâncias ordinárias, sem a necessidade de incursão no acervo fático-probatório dos autos, é possível concluir que: a) havia expressa previsão contratual condicionando a entrega das chaves à obtenção de financiamento bancário e, em consequência, à quitação do preço, **cláusula cuja validade não foi em momento nenhum questionada na presente demanda** e b) a concessão do "habite-se", sem o qual não seria possível obter financiamento bancário, ocorreu em 4/2/2013.

Diante desse contexto, a demora de mais de 6 (seis) meses entre a concessão do "habite-se", em fevereiro/2013, e a quitação do preço, em agosto/2013, não pode ser imputada à construtora, que, ao concluir o empreendimento 3 (três) meses antes do previsto, deu plenas condições aos adquirentes para buscar meios de efetuar a quitação do imóvel, considerando que o prazo para conclusão da obra encerrou-se em 9/5/2013.

Ainda importa destacar que em nenhum momento, ao longo de toda a tramitação do feito, a parte autora alegou que teria tido dificuldades em obter financiamento bancário por culpa da parte ré, tanto que se limitou a afirmar, na petição inicial, que

"(...) houve claro descumprimento de cláusula contratual no que se refere à entrega das chaves.

Conforme previsto no respectivo contrato, no item 'das obras e do prazo', a entrega das chaves estava prevista para 180 (cento e oitenta) dias, a contar da assinatura do contrato.

Ocorre que, conforme Termo de Entrega das Chaves anexado aos autos, o imóvel somente foi entregue aos Requerentes na data de 16 de agosto de 2013, configurando clara afronta ao que foi previamente pactuado" (e-STJ fl. 2).

Desse modo, adstrita aos limites objetivos da pretensão deduzida na inicial, não competia mesmo à parte ré, ora recorrente, produzir prova de que houve mora dos compradores em efetuar a contratação de financiamento bancário para o pagamento do preço. Ao revés, incumbia à parte autora o ônus de comprovar que a demora em efetuar o pagamento do preço, condição preestabelecida contratualmente para o recebimento das chaves do imóvel, ocorreu por culpa da construtora, o que não foi feito.

Por último, anota-se que, em hipótese semelhante, esta Corte Superior entendeu que eventual reparação de danos resultante de atraso na entrega das chaves do imóvel não é devida se a demora resultar de culpa do adquirente na obtenção de financiamento bancário.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282/STF E 356/STF. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. DANOS MORAIS E MATERIAIS NÃO COMPROVADOS. REEXAME DE PROVAS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos na petição de recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, tampouco suscitados em embargos de declaração, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. O Tribunal de origem, com fundamento nas provas documentais trazidas aos autos, reconheceu a falta de comprovação dos alegados danos materiais e morais no tocante à não entrega das chaves do imóvel pela recorrida em razão da inadimplência do recorrente, bem como reconheceu que a dificuldade de obtenção de financiamento ocorreu pela falta de cumprimento, pelo autor, dos requisitos exigidos pela instituição financeira.

3. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

4. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp 1.739.902/RJ, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 1/2/2021 - grifou-se).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.160.951 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0199989-0

Número de Origem:

10315418620148260602 202000930727

Sessão Virtual de 22/08/2023 a 28/08/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ESC EMPREENDIMENTOS LTDA

OUTRO :
NOME : ESC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812

AGRAVADO : LUCIO ANTONIO DA SILVA

AGRAVADO : MARIA VILMA DE OLIVEIRA SPUZZILLO

ADVOGADOS : IRIS BARDELOTTI MENEGUETTI - SP218898

CLEBER TOSHIO TAKEDA - SP259650

RODRIGO LOVISON CORTEZ CAMARA - SP408782

LUAN VILELA CAZELATO - SP428782

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LUCIO ANTONIO DA SILVA

AGRAVANTE : MARIA VILMA DE OLIVEIRA SPUZZILLO

ADVOGADOS : IRIS BARDELOTTI MENEGUETTI - SP218898

CLEBER TOSHIO TAKEDA - SP259650

RODRIGO LOVISON CORTEZ CAMARA - SP408782

LUAN VILELA CAZELATO - SP428782

AGRAVADO : ESC EMPREENDIMENTOS LTDA

OUTRO :

NOME ESC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/08/2023 a 28/08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 29 de agosto de 2023