RECURSO ESPECIAL Nº 1.800.654 - SP (2019/0065393-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	TG SJDI 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918
		LUDMILLA DE ALMEIDA SANTOS - SP365932
RECORRIDO	:	LUIZ CARLOS MARTIN
RECORRIDO	:	KATIA CILENE NOVAK MARTIN
ADVOGADO	:	MARCELO CARLOS PARLUTO - SP153732

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão assim ementado:

> Compromisso de venda e compra de bem imóvel Atraso na entrega da obra por culpa da vendedora Rescisão contratual cabível com restituição integral dos valores pagos Lucros cessantes Cabimento, dada a falta de fruição do bem Juros que devem incidir desde a citação, pois a culpa não decorreu de impossibilidade financeira do adquirente Decisão mantida Recurso improvido.

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões de recurso especial, alega a ora recorrente, em suma, divergência jurisprudencial e violação aos artigos 309, 393, 403, 408, 421 e 482 do Código Civil, e 535, II, do Código de Processo Civil de 2015.

Sustenta a impossibilidade de cumulação de pedido de rescisão contratual com indenização por dano material.

Defende a ocorrência de caso fortuito e força maior a afastar a responsabilidade indenizatória.

Aduz que não foi comprovado o dano material no caso dos autos.

Argumenta que foi a parte agravada que deu ensejo à rescisão contratual, não havendo que se falar em culpa do vendedor (recorrente).

Pondera pela necessidade de retenção de parte do valor pago, por expressa disposição contratual.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 357 - 370), pugnando o não provimento do recurso.

O recurso foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 371 - 373,

e-STJ.

Assim posta a questão, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Não assiste razão à recorrente.

De início destaca-se que o acórdão paradigma ofertado pela recorrente não se presta à demonstrar a existência de divergência jurisprudencial, a uma porque é oriundo do Tribunal de justiça do Estado de São Paulo, mesmo Tribunal prolator do acórdão recorrido (Súmula 13/STJ), a duas por tratar de tema diverso do discutido nos autos.

Nesse contexto, a presente causa trata de rescisão contratual com indenização por danos materiais em decorrência do atraso na entrega do imóvel, que coincide com o pagamento equivalente ao valor de aluguel do imóvel pelo tempo de atraso. Ao passo que o acórdão paradigma trata de hipótese de cumulação do pedido de rescisão contratual com a aplicação da multa prevista em cláusula penal em desfavor do vendedor.

Assim, a irresignação não comporta acolhimento no ponto, ante a aplicação da Súmula 13/STJ, e ainda, tendo em vista a nítida ausência de similitude fática quanto à suscitada divergência jurisprudencial.

Com relação à presunção do dano material e à condenação em lucros cessantes no valor equivalente ao aluguel do imóvel, verifica-se, no ponto, que o entendimento adotado na origem está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, não merecendo reparo em virtude da aplicação da Súmula 83/STJ.

A propósito:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. ANÁLISE. SÚMULA 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.
>
> 1. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do

> contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do 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. Agravo interno a que se nega provimento.
> (Quarta Turma, AgInt no AREsp 1.042.415/SP, minha relatoria, unânime, DJe de 31.10.2017).

Quanto à ocorrência de caso fortuito e força maior, cumpre ressaltar que a análise da questão demandaria necessário reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta em recurso especial, em razão da Súmula 7 do STJ. Por outro lado, conforme elucidado no acórdão recorrido, as dificuldades alegadas como "entraves da municipalidade, chuvas e escassez de mão de obra" (e-STJ, fl. 295) não constituem a ocorrência de força maior a afastar a responsabilidade contratual da parte, encontrando-se o acórdão em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior.

A propósito:

> RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROPRIETÁRIO PERMUTANTE. LEGITIMIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PROVA. ÔNUS. RÉU. EXCESSO DE CHUVAS. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS.
> [...]
> 7. Essa Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local para afirmar, por exemplo, que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.
> 8. A conclusão da Corte local para fixar a data da expedição da carta de habite-se como termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais.

> [...]
> 10. Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos.
> (REsp 1.536.354/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2016, DJe 20/06/2016).

Por fim, quanto à culpa pela rescisão contratual, a Corte local registrou que (e-STJ, fls. 294 - 295):

> As partes firmaram compromisso de venda e compra de bem imóvel figurando os autores como adquirentes do apartamento 173, torre laranjeira do Condomínio Jardim Park House.
> A entrega foi prometida para novembro de 2014, mas a obra atrasou e o negócio se tornou desinteressante para os autores que pleiteiam a rescisão.
> O habite-se foi expedido somente em 14.04.2016 (fl. 237), cerca de quatro meses após o ajuizamento desta ação, o que autoriza a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos, independentemente do título que ostentam, por ter dado causa ao inadimplemento contratual.

Conforme se denota, após a análise de cláusulas contratuais, fatos e provas levados aos autos, o Tribunal local concluiu pela ocorrência de culpa da recorrente pela rescisão contratual. Assim, a revisão da conclusão adotada na origem é medida que encontra veto nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar necessário reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora