

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.099.287 - DF (2017/0107786-2)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : LB10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO KENZO CARDOSO YOSHINAGA - DF027507
GUILHERME SUEKI CARDOSO YOSHINAGA - DF030024
FRANCISCO ANTONIO SALMERON JUNIOR - DF033896
FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977
BRUNO GAZZANIGA RIBEIRO - DF026484
BRUNA MIRANDA CURADO - DF048829
BRUNA FONSECA MEIRA E OUTRO(S) - DF050331
AGRAVADO : LUIZ ALBERTO VALADAO JUNIOR
ADVOGADO : RICARDO FERNANDES DA SILVA BARBOSA E OUTRO(S) -
DF020301

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 257, e-STJ):

RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PRAZO DE ENTREGA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO. LUCROS CESSANTES.

I - As alegadas chuvas torrenciais, greves no sistema de transporte público, carência de mão de obra qualificada no Distrito Federal e demora da Administração em expedir a carta de, habite-se não caracterizam caso fortuito ou força maior, porque previsíveis: A Incorporadora-ré, para administrar tais fatos, dispõe do prazo de tolerância de 180 dias para a conclusão da obra.

II - Diante do inadimplemento culposo da Incorporadora-ré quanto à obrigação de entregar o imóvel, procede o pedido de rescisão contratual com devolução integral do valor pago. Súmula 543 do e. STJ.

III - São devidos lucros cessantes no percentual de 0,5% sobre o valor pago à ré, a contar do termo final para a conclusão da obra, em razão do inadimplemento da Incorporadora.

IV - Apelação parcialmente provida.

Os embargos de declaração opostos pela incorporadora foram rejeitados.

Superior Tribunal de Justiça

Os opostos pelo autor, por outro lado, foram parcialmente acolhidos, tendo sido mantido o resultado do julgamento. Adotou-se a seguinte ementa (fl. 291, e-STJ):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. VÍCIOS. ART. 1.022 DO CPC/2015. CONTRADIÇÃO. PROVIMENTO PARCIAL.

I - Com relação aos lucros cessantes proporcionais e aos ônus da sucumbência, o acórdão não padece de quaisquer dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC/2015, bem como os embargos de declaração não se prestam para o reexame de matéria julgada.

II - Constatada a contradição no acórdão quanto ao dispositivo legal utilizado para reduzir a quantia indenizatória por lucros cessantes, os embargos de declaração devem ser parcialmente providos; no entanto, mantido o resultado do julgamento.

III - Embargos de declaração da Incorporadora-ré desprovidos. Embargos de declaração do autor parcialmente providos, sem alteração no resultado do julgamento.

Nas razões do recurso especial, a parte agravante alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 187, 393, 402, 421, 422, 475 e 884 do Código Civil.

Afirma, inicialmente, ser legítima a cláusula contratual que estabeleceu o prazo de tolerância de cento e oitenta dias para a entrega do imóvel. Pede que ela seja considerada para o início da constatação da sua mora.

Sustenta, em seguida, que o caso fortuito e a força maior têm o condão de eliminar ou reduzir o período de mora.

Invoca a teoria do adimplemento substancial do contrato para defender que houve, na verdade, um mero atraso, o que afasta a configuração da responsabilidade civil.

Requer, ainda, a retenção de parte dos valores pagos pelos adquirentes do imóvel e o afastamento da condenação pelos lucros cessantes.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 355/360, e-STJ.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 362/364, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula nº 568 desta Corte, dispõe que “relator, monocraticamente e no

Superior Tribunal de Justiça

Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema”.

Verifico, inicialmente, que, diferentemente do que alega a parte recorrente, a Corte estadual já computou o prazo de tolerância de cento e oitenta dias, conforme previsto no contrato, não havendo, no ponto, interesse em recorrer (fl. 262, e-STJ):

A Incorporadora-apelante comprometeu-se a concluir a obra até 31/08/14, já considerado o prazo de tolerância de 180 dias (fl. 178), sendo incontroverso o fato de que o imóvel não foi entregue ao apelado-autor.

Com relação às alegadas excludentes do nexo de causalidade, o Tribunal de origem assim se manifestou (fls. 262 e 264, e-STJ):

Os argumentos da defesa para justificar o inadimplemento quanto à entrega do imóvel não procedem. A alegada demora da Administração na expedição da carta de habite-se, ocorrência de chuvas torrenciais, greves no sistema de transporte público e carência de mão de obra qualificada no Distrito Federal não caracterizam caso fortuito ou força, maior, porque previsíveis. A Incorporadora-apelante, para administrar tais fatos, dispõe do prazo de tolerância de 180 dias para a conclusão da obra.

(...)

Nesses termos, o entendimento ora exposto não contraria o art. 393 do CC.

O entendimento do Tribunal de origem está de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual “os fatos em questão - escassez de mão-de-obra, materiais de construção e maquinários - são caracterizados como fortuito interno, ou seja, estão ligados ao risco natural da atividade econômica da recorrente e, por isso, são incapazes de afastar a mora” (AgInt no AREsp 978.237/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 7/3/2017, DJe 16/3/2017).

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO

Documento: 101669147

Página 3 de 6

Superior Tribunal de Justiça

ESPECIAL. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ORIENTAÇÃO ADOTADA NA ORIGEM EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CASA. SÚMULA N. 83/STJ. 2. FORTUITO EXTERNO. FUNDAMENTOS AFASTADOS PELA CORTE ESTADUAL. REVISÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. 3. DANO MORAL. VALOR RAZOÁVEL. MODIFICAÇÃO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o comprador somente possui obrigação de pagar a comissão de corretagem se é ele quem efetivamente contrata os serviços do corretor. Precedentes. Incidência do enunciado n. 83 da Súmula do STJ.

2. Ao apreciar as assertivas referentes à ocorrência de fortuito externo, tendo em vista o aquecimento do mercado e a escassez de mão de obra, o Colegiado local assinalou a fragilidade das justificativas expostas, tendo em vista que as aludidas circunstâncias são previsíveis e ínsitas ao risco da atividade desenvolvida. Nesse contexto, a inversão dessas conclusões demandaria a análise das provas do processo. Incidência do enunciado n. 7/STJ.

3. Relativamente ao montante fixado a título de danos morais, a análise dos precedentes desta Corte revela que o valor arbitrado na origem - R\$ 10.000,00 (dez mil reais) - não se distancia dos padrões de razoabilidade, sendo caso de aplicação do enunciado n. 7/STJ.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 828.193/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/5/2016, DJe 16/5/2016)

Incidente o óbice da Súmula 83/STJ.

O Tribunal de origem negou o pedido de retenção, por parte da vendedora, de parcela dos valores pagos pelos adquirentes. Consignou que a resolução do contrato se deu por culpa exclusiva da parte ré e que não se aplicaria a teoria do adimplemento substancial. Concluiu, dessa forma, que seria devida a restituição da integralidade das parcelas adimplidas (fl. 264, e-STJ):

Da retenção de valores

Superior Tribunal de Justiça

A Incorporadora-apelante alega que devem ser restituídos os valores pagos pelo apelado-autor, com a retenção de até 30%, quando se tratar de rescisão por inadimplemento do adquirente.

No entanto, conforme já apreciado, a resolução contratual ocorreu por inadimplemento da Incorporadora-apelante quanto à obrigação de entregar, o imóvel na data aprazada, art. 475 do CC, sendo inaplicável em seu favor a cláusula penal e a teoria do adimplemento substancial do contrato, o que enseja a restituição dos valores pagos pelo adquirente; sem qualquer retenção, nos termos da Súmula 543 do e. STJ, (...)

Decidiu-se, dessa forma, em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, nos termos do enunciado 543 de sua Súmula, “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”.

Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83/STJ.

Quanto ao pedido de afastamento da indenização por lucros cessantes, tal pretensão se encontra em descompasso com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual “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” (AgInt no AREsp 301.607/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 6/9/2016, DJe 15/9/2016).

Nesse mesmo sentido, cito o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. CASO FORTUITO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO RECONHECIDA NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. LUCROS CESSANTES. PROMITENTE COMPRADOR. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. ADMISSIBILIDADE. DANO MORAL. AFASTAMENTO OU REDUÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O provimento do especial, para reconhecer a ocorrência de caso

Superior Tribunal de Justiça

fortuito, requer nova incursão fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial por força da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda viabiliza a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.

3. O tribunal de origem, ao consignar a existência de dano moral e fixar o seu valor, incursionou detalhadamente na apreciação do conjunto fático-probatório, estando obstada a inversão do julgado pela Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 887.148/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/8/2016, DJe 16/8/2016)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

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 outubro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora