

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.840.615 - SP (2019/0289926-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : SP-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
JULIANA FLECK VISNARDI - SP284026
RECORRIDO : TERESA SULAN YE BAFFINI
RECORRIDO : FERNANDO BAFFINI
ADVOGADOS : CARLOS HENRIQUE BASTOS DA SILVA - SP256850
ANDRESSA GNANN - SP340244
RECORRIDO : ANC PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
RECORRIDO : AMARI PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : MARCELO MANHAES DE ALMEIDA - SP090970
ANGELO FERNANDO DA SILVA - SP313002

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, interposto por SP-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE V ., o LOTEAMENTO - OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - sentença de parcial procedência - Insurgência das rés - Atraso na entrega da obra verificado - Apelante que alega a prorrogação do prazo de entrega em razão da Lei nº 6.766/79 - Prazo estipulado pela Lei que se refere ao prazo máximo de conclusão de obra de infraestrutura - Contrato que Imitiu o promitente comprador na posse do imóvel no ato - Obras de infraestrutura que não foram realizadas pela promitente cc cc vendedora, caracterizando a mora - Cabimento de imposição às rés de obrigação de fazer, consistente na entrega do imóvel - Responsabilidade das rés pelo

atraso na entrega da obra - Alegados entraves administrativos - Fortuito Interno decorrente do risco CC 'O Q 2 da atividade - Responsabilidade configurada - LUCROS . _ O CESSANTES - Presunção pela não utilização do imóvel a O durante a mora - Condenação devida - Percentual de 0,5% sobre o valor do contrato, atualizado, por mês de E E atraso, a partir de 24 meses para término das obras de Et, e ., 2, loteamento, contados a partir de seu registro junto ao -0 o Cartório de Registro de Imóveis até a data real da entrega das chaves - JUROS DE MORA - Incidência a partir da citação - CORREÇÃO MONETÁRIA - Incidência a partir da data em que cada uma das e o, parcelas deveria ser desembolsada, a fim de se o ou conservar o real valor das prestações - DANO MORAL - Não verificação - Inocorrência de situação excepcional que ultrapasse o mero inadimplemento contratual -

Indenização afastada - RECURSOS DA RÉ SP-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. PARCIALMENTE

Superior Tribunal de Justiça

PROVIDO e AMARI PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI PROVIDO.

Em suas razões de recurso especial (fls. 883/913, e-STJ), a recorrente apontou, em síntese, violação: (i) ao artigo 9º da Lei 6766/79 ante a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega da obra; aos artigos 393, 402, 403 e 884 do Código Civil ante a não ocorrência de atraso na entrega da obra e a impossibilidade de condenação por lucros cessantes.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local admitiu o recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte (fls. 944/946, e-STJ).

É o relatório.

Decido.

O presente recurso não merece prosperar.

1. De início, quanto à tese de violação ao artigo 9º da Lei 6766/79 ante a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega da obra, verifica-se que não se encontra prequestionado, tendo o acórdão recorrido tratado apenas do artigo 18, V da referida lei.

Confira-se:

Também não há que se falar em ausência de mora, em razão do prazo de quatro anos para conclusão de obras de infraestrutura previsto no artigo 18, V, da Lei nº 6.766/1979.

Dispõe o referido artigo:

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras (grifei).

Ocorre que o prazo estipulado no dispositivo supra, refere-se ao prazo máximo para conclusão de obras de infraestrutura do loteamento.

O condicionamento da entrega do imóvel ao disposto na Lei nº 6.766/79 de forma a justificar a demora constitui cláusula potestativa, não devendo vincular o consumidor, configurando obtenção de vantagem excessivamente onerosa pelas vendedoras em detrimento dos compradores do imóvel, colocando estes em desvantagem exagerada (art. 51, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor).

É de rigor, portanto, no ponto, a incidência das Súmulas 282 e 356 do STF, por analogia.

2. Quanto à tese de inexistência de culpa da recorrente no atraso para recebimento das chaves, as instâncias ordinárias, com base nos elementos fático-probatórios dos autos, expressamente asseveraram, *in verbis*:

Narra a exordial que as partes firmaram, em 06/08/2011, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Lote Residencial, referente ao Lote nº 05, Quadra nº 14, do loteamento denominado "Reserva o e Santa Maria Nature", situado no município de Jandira/SP. (3) Conta que a previsão de entrega, quando da assinatura

do contrato, era de no máximo dois anos, embora não houvesse expressa

Superior Tribunal de Justiça

oc, previsão contratual, considerando que as obras já haviam sido iniciadas; entretanto, conforme boletins periódicos emitidos pelas rés, a entrega do loteamento se daria em setembro de 2011, com alteração posterior para dezembro de 2012, mas até a propositura da ação o lote não havia sido entregue,

estando pendente obras de infraestrutura.

Desta feita, da análise do contrato, verifico que não foi estipulado prazo de entrega do lote, mas, de acordo com a cláusula décima, os co, Q 5..

compradores foram imitados na posse do imóvel no ato da compra: "O(s) COMPRADOR(es) é(são) imitado(s), neste ato, na posse do imóvel, podendo nele 8. ã CD O G 21 executar benfeitorias, respeitadas as restrições contidas neste contrato. Esta ?.-',5 .p.. o posse, no entanto, será exercida em caráter precário até que esteja plenamente ,e, 'a 41., '..8 o cumprido este contrato". 2 .0 .0 2 `03 'mam .0 c, _ Nos materiais publicitários juntados (fls. 96 e fls. 98/104), .e0, o, ,f5 o o datados de julho e outubro de 2011, respectivamente, a parte ré informou que a data de entrega do empreendimento "Reserva Santa Maria Nature" seria em setembro/2011, alterando, posteriormente, para dezembro/2012.

Após, em resposta ao e-mail enviado pelo autor Fernando, a parte ré informou, em setembro/2014, que as obras estavam em andamento, com 80% de conclusão, e a previsão para liberação do Termo de Vistoria de Obra pela Prefeitura de Jandira - SP era em dezembro/2014 (cf.

documento de fls. 106/107).

Contudo, ainda que a previsão de entrega fosse a indicada no e-mail (dezembro/2014), fato é que o loteamento, quando da propositura da ação, em 22/06/2015, ainda não havia sido entregue, e aparentemente não o foi até a presente data, existindo informação tão somente de expedição de Termo de Verificação de Obra Parcial, na data de 19/05/2017 (cf. documento de fls. 710/714), cuja cópia foi juntada aos autos somente após a prolação da r. sentença.

Ademais, no referido documento, consta, in verbis:

[...]

Portanto, ao contrário do sustentado pela parte ré, assumiu o empreendedor, em março/2017, diversas obrigações para liberação do empreendimento, o que evidencia o atraso na entrega da obra, considerando que não se tem notícias quanto à expedição do T.V.O. - Total até a presente data.

A empresa ré aduziu a inexistência de atraso na conclusão das obras, em razão de caso fortuito / força maior, decorrente de entraves administrativos.

.4) Todavia, é entendimento pacífico deste e. Tribunal de c.

Justiça que tal justificativa não constitui caso fortuito / força maior, sendo risco

próprio do negócio das rés, o qual deveria estar previsto no prazo estipulado para entrega do imóvel.

Assim, rever o entendimento do acórdão impugnado implicaria o reexame fático-probatório e a interpretação das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, procedimento inadmissível no âmbito do recurso especial, por força das Súmulas 5 e 7/STJ.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA.

Superior Tribunal de Justiça

IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. SÚMULA N. 284/STF. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SUMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

DANO MATERIAL E MORAL. VALOR ARBITRADO NA ORIGEM. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. DECISÃO MANTIDA. ENTENDIMENTO PACÍFICO DO STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

[...]

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos ou interpretação de cláusula contratual, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

[...]

(AgInt no REsp 1581291/AM, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 19/12/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DAS DEMANDADAS.

[...]

3. O reconhecimento de caso fortuito ou força maior, ou culpa de terceiro, no atraso da entrega do imóvel, exigiria o reexame do contexto fático e probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 711.827/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe 27/09/2017)

3. Com efeito, o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no caso de inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE MÚTUO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA E NA ENTREGA DO IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência assentada do STJ, a inexecução do contrato de compra e venda e de mútuo, em razão de atraso na entrega do imóvel na data acordada, enseja além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente construtora e pelo agente financeiro, na qualidade de demandado solidário. Precedentes.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1003447/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 20/03/2017) (grifou-se)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

Superior Tribunal de Justiça

NECESSIDADE DE ESCLARECIMENTO. CONCLUSÃO ALCANÇADA MANTIDA. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS, SEM EFEITOS MODIFICATIVOS.

[...]

2. 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.

3. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, sem efeitos modificativos.

(EDcl no AgRg no AREsp 695.135/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/03/2017, DJe 27/03/2017) (grifou-se)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. LUCROS CESSANTES. DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. DESNECESSIDADE. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ.

[...]

2. A teor da jurisprudência firmada nesta corte, 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. Precedentes.

3. Dissídio não comprovado. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1562795/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2017, DJe 07/03/2017) (grifou-se)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO MULTA. SÚMULA Nº 282/STF. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CULPA. SÚMULA Nº 7/STJ.

[...]

2. Esta Corte Superior já firmou o entendimento 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.

3. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca da culpa pelo atraso na entrega do imóvel demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 763.829/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2016, DJe 01/08/2016) (grifou-se)

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

Superior Tribunal de Justiça

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica 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. Nesse caso, há 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.**

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012) (grifou-se)

Dessa forma, constata-se que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dessa Casa, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ.

4. Do exposto, com fulcro no art. 932 do NCPC c/c Súmula 568 do STJ, nego provimento ao reclamo.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 07 de outubro de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator