

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.940 - RJ (2019/0330120-3)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
RECORRENTE : MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
RECORRIDO : MARIA DA PENHA PEREIRA DA SILVA
ADVOGADOS : DILMA FERREIRA DA COSTA - RJ051116
DEROCI CHRISTINO - RJ140877

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial, interposto por MACAE REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTRA, fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DAS RÉS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA RECHAÇADA. PERTINÊNCIA SUBJETIVA DA DEMANDA QUE SE DÁ IN STATUS ASSERTIONIS. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONSTRUTORA E/OU INCORPORADORA, ENQUANTO INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO, DEVEM RESPONDER OBJETIVA E SOLIDARIAMENTE PELA FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO, NA FORMA DO PARÁGRAFO ÚNICO, DO ART. 7º, DO CDC. AUTORA QUE COMPROVA FATO CONSTITUTIVO MÍNIMO DE SEU DIREITO. IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL QUE SE DEU, INJUSTIFICADAMENTE, APÓS DEZESSETE MESES DO PRAZO PREVISTO CONTRATUALMENTE. PROMITENTE COMPRADORA QUE HONROU COM AS SUAS OBRIGAÇÕES. ATRASO ATRIBUÍDO A ENTRAVES TÉCNICOS E BUROCRÁTICOS QUE DEVE SER SUPTADO EXCLUSIVAMENTE PELO FORNECEDOR, EM RAZÃO DA APLICAÇÃO DA TEORIA DO RISCO DO EMPREENDIMENTO. FATO FORTUITO INTERNO. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DANO MORAL CONFIGURADO. VIOLAÇÃO A ASPECTO SENSÍVEL DA PERSONALIDADE DAQUELE QUE REALIZA O SONHO DA CASA PRÓPRIA E SE VÊ IMPEDIDO DE FRUIR DO IMÓVEL. QUANTUM INDENIZATÓRIO MANTIDO NO VALOR DE R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) EM OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. INCIDÊNCIA DO VERBETE SUMULAR Nº 343 DO TJRJ. LUCROS CESSANTES

Superior Tribunal de Justiça

QUE NÃO SE PRESUMEM. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA CUJOS IMÓVEIS SE DESTINAM EXCLUSIVAMENTE À MORADIA.

EFETIVA PROVA DO PREJUÍZO MATERIAL QUE CORRESPONDE AOS VALORES DESPENDIDOS A TÍTULO DE ALUGUEL ATÉ A EFETIVA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL PELA PROMITENTE COMPRADORA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados.

Em suas razões de recurso especial (fls. 371/392, e-STJ), a parte recorrente apontou violação aos artigos 28 do CDC; 393 CC; 14, § 3º, inc. II do CDC; e art. 186 e 927 do CC. Sustentou, em síntese, não ocorrência de descumprimento contratual e ocorrência de fortuito externo e fato de terceiro aptos a afastar a responsabilidade da recorrente pelo atraso na entrega da obra.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local admitiu o recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte (fls. 409/413, e-STJ).

É o relatório.

Decido.

O presente recurso não merece prosperar.

1. De início, quanto à tese de inexistência de culpa das recorrentes pelo atraso para recebimento das chaves, as instâncias ordinárias, com base nos elementos fático-probatórios dos autos, expressamente asseveraram, *in verbis*:

Extrai-se do contexto probatório dos autos, que a assinatura do contrato particular de compra e venda de fls. 24/40 se deu em 28/02/2011, a partir de quando passou a correr o prazo de vinte e quatro meses para a construção da unidade imobiliária, devendo, após, iniciar-se o prazo de sessenta dias para a efetiva entrega das chaves, que se findou em 28/04/2013, conforme o expressamente previsto pelas cláusulas contratuais.

Contudo, vislumbra-se que a entrega das chaves e a imissão na posse se deram somente em 16/12/2014 (fls. 153), após dezessete meses do escoamento do prazo assinalado no contrato de compra e venda, sendo bastante à demonstração da alegada falha na prestação do serviço pelos fornecedores apelantes.

Neste particular, pondera-se que a apelada cumpriu com pontualidade todas as suas obrigações, conforme a prova documental que acompanhou a exordial, pelo que não lhe pode ser oponível o retardo em relação à entrega das chaves, que se deu em razão de entraves técnicos e burocráticos enfrentados até a concreta imissão na posse.

Destaca-se que não pode ser imputado ao consumidor o atraso atribuído aos entes públicos e às concessionárias de serviços públicos, ainda que se trate de imóvel integrante do programa Minha Casa Minha Vida, uma vez que tais desdobramentos se traduzem em fato fortuito interno a ser suportado exclusivamente pelo fornecedor de produtos e serviços, em razão da aplicação da teoria do risco do empreendimento, conforme entendimento sedimentado pela jurisprudência desta e. Corte, *in verbis*:

[...]

De tal forma, idêntico raciocínio deve ser aplicado em relação à alegação de terem sido as apelantes impedidas de instalação da tubulação de abastecimento de água e coleta de esgoto pela CEDAE, em razão da presença no empreendimento de dutos instalados pela Transpetro, uma vez se trata de erro técnico de projeto que igualmente não pode se transmutar em ônus ao consumidor, como bem salientou o Juízo a quo.

Desta feita, as apelantes não se desincumbiram de seu encargo, na medida em que não demonstraram, satisfatoriamente, a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos termos do art. 373, inciso II, do CPC.

Sendo assim, resta caracterizada a falha na prestação do serviço para fins de indenização, pois constatado o impedimento de fruição do imóvel pelo período de dezessete meses pelo seu promitente comprador.

Assim, rever o entendimento do acórdão impugnado, em relação à ocorrência de falha na prestação do serviço, 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. 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)

Superior Tribunal de Justiça

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

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 27 de novembro de 2019.

Ministro MARCO BUZZI

Relator

