

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.843.070 - SP (2019/0248264-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : BOA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DE LIMA JÚNIOR E OUTRO(S) - SP142452
CAROLINE MIAN BERNARDELI - SP307543
GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA E OUTRO(S) - SP308505
FLÁVIA DOS SANTOS CARAM - SP337260
MAICON DA SILVA - SP414766

RECORRIDO : JANDERLEIA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE : JANDERLEIA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : CRISTIANE TAVARES MOREIRA - SP254750
AGRAVADO : BOA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : CAROLINE MIAN BERNARDELI - SP307543
MONICA ELISA MORO DE SOUZA - SP298437
FLÁVIA DOS SANTOS CARAM - SP337260
MAICON DA SILVA - SP414766

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por BOA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"Apelação Cível. Compromisso de venda e compra - Ação indenizatória cumulada com pedido de repetição de indébito - Atraso na entrega da unidade autônoma configurado - Condenação à restituição de diferenças na aplicação do INCC, e não do IGPM, afastada por não sido objeto do pedido inicial - Julgamento adequado aos limites do pedido - Comissão de corretagem - Legitimidade passiva da ré-construtora reconhecida quanto ao pedido de restituição da comissão de corretagem, conforme entendimento consolidado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos REsp nºs 1.551.951-SP e 1.551.968-SP, segundo o rito dos recursos repetitivos - Prazo prescricional trienal aplicável à espécie, conforme entendimento fixado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.551.956-SP, pelo rito dos recursos repetitivos - Inocorrência de prescrição na hipótese - Programa Minha Casa Minha Vida - Cobrança de comissão de corretagem admitida desde que o adquirente seja previamente informado de referida despesa, ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, conforme tese fixada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.601.149/RS, pelo rito dos recursos repetitivos - Hipótese em que a adquirente não se enquadra na faixa mencionada - Adquirente previamente informada sobre a sua responsabilidade quanto ao pagamento das despesas de intermediação imobiliária - Ausência de comprovação de cobrança e pagamento de taxa SATI - Caso fortuito - Inocorrência - Súmula 161 deste Egrégio Tribunal de Justiça - Lucros

cessantes reconhecidos pela privação do uso - Indenização fixada em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, por mês de atraso, computado desde a data em que o imóvel deveria ter sido entregue, acrescida do prazo de tolerância, até a efetiva entrega das chaves - Danos morais não configurados - Mero inadimplemento contratual sem ocorrência de situação excepcional a violar direito de personalidade. Dá-se provimento em parte ao recurso" (fls. 643/644, e-STJ).

A recorrente alega a violação dos artigos 393, 396, 927 e 945 do Código Civil, sustentando a exclusão da sua responsabilidade pelo atraso da obra que decorreu de causa de força maior.

Contrarrazões foram apresentadas (fls. 689/702, e-STJ).

É o relatório.

DECIDO.

Preliminarmente, importante consignar que o acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

No caso dos autos, o Tribunal de origem concluiu que o atraso na entrega da obra foi de responsabilidade da recorrente, condenando-a ao pagamento de indenização por lucros cessantes.

É o que consta nos seguintes trechos do acórdão recorrido:

"(...)

Não se verifica nos autos, contudo, a ocorrência de qualquer evento de caso fortuito ou de força maior que desse ensejo à pretendida exclusão da responsabilidade civil da requerida.

As alegações de que não houve atraso na obra, ou que se houve está ele devidamente justificado por diversos fatores que escapam ao controle da ré caracterizando-se como caso fortuito/força maior não são suficientes para afastar a sua responsabilidade.

Fortuito, se houve, foi de natureza interna, que consiste, justamente, na concretização de um risco inerente à atividade da empresa, o que não autoriza o fornecedor ou fabricante alegar em sua defesa a imprevisibilidade, nem a inevitabilidade do defeito para se furtar do dever de indenizar.

(...)

Resta, assim, devidamente caracterizada a responsabilidade civil da ré, que deixou de entregar o imóvel prometido à venda dentro da data apazada.

Com relação aos danos materiais, é evidente que a autora suportou danos desta natureza, eis que, caso o imóvel que adquiriu houvesse sido entregue na data prometida, poderia ter sido imediatamente

por ela utilizado, livrando-o de despesas com a moradia em outro imóvel. Desse modo, é irrelevante a vedação de locação do imóvel adquirido para a indenização postulada.

(...)

Em hipóteses dessa natureza, tem-se entendido razoável a remuneração em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, o que reflete o valor locativo mensal do imóvel e está em consonância com o entendimento dominante, tal como deliberou a R. Sentença.

(...)

Assim, deve ser mantida a indenização pelos lucros cessantes, reduzida, todavia, para o percentual de 0,5% por mês de atraso contado desde o término do prazo de tolerância até a efetiva entrega.

(...)" (fls. 650/654, e-STJ).

De fato, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que "*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*" (EREsp 1.341.138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 9/5/2018, DJe 22/5/2018).

Além disso, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, para excluir a responsabilidade da recorrente diante da caracterização de caso fortuito, demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

No mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.

1. Para suplantar a conclusão firmada pelo Tribunal de origem - acerca da não caracterização de caso fortuito (ou força maior) que justificasse a exclusão da responsabilidade da construtora no atraso da entrega do imóvel objeto da demanda - revelar-se-ia necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no acervo fático-probatório dos autos, providências inviáveis no âmbito do julgamento de recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Consonância entre o acórdão estadual e a jurisprudência desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel (objeto de compromisso de compra e venda), sobretudo após o esgotamento da prorrogação estipulada, enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador (EREsp 1.341.138/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 09.05.2018, DJe 22.05.2018).

3. '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' (Súmula 543/STJ).

4. Agravo interno não provido" (AgInt no REsp 1813470/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 7/11/2019, DJe 12/11/2019).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. FORTUITO INTERNO. REVISÃO INCABÍVEL. SÚMULA 7/STJ. FINANCIAMENTO. DEMORA NA CONTRATAÇÃO NÃO IMPUTÁVEL AO PROMITENTE COMPRADOR. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. REVISÃO INCABÍVEL. SÚMULA 7/STJ. MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. DESCABIMENTO. AGRAVO DESPROVIDO.

(...)

2. Para desconstituir o acórdão estadual, entendendo que a demora na atuação dos entes públicos afastaria a responsabilidade da construtora, seria necessário o reexame de fatos e provas, providência vedada na via eleita, ante a incidência do enunciado sumular n. 7/STJ.

3. Tendo a Corte de origem entendido que a mora na imissão da posse não seria imputável ao promitente comprador, a revisão do entendimento contido no acórdão vergastado, para afastar a responsabilidade da agravante pela indenização após a expedição do Habite-se, é procedimento inadmissível nesta via, por incidir o verbete sumular n. 7/STJ. 4. A jurisprudência desta Corte Superior se consolidou no sentido de que é cabível a condenação ao pagamento de lucros cessantes nos casos de descumprimento do prazo para entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, presumindo-se o prejuízo do promitente comprador.

(...)

7. Agravo interno desprovido" (AgInt no REsp 1.783.184/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/9/2019, DJe 27/9/2019).

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Considerada a sucumbência recíproca fixada na origem, deixo de majorar os honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC/2015.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator